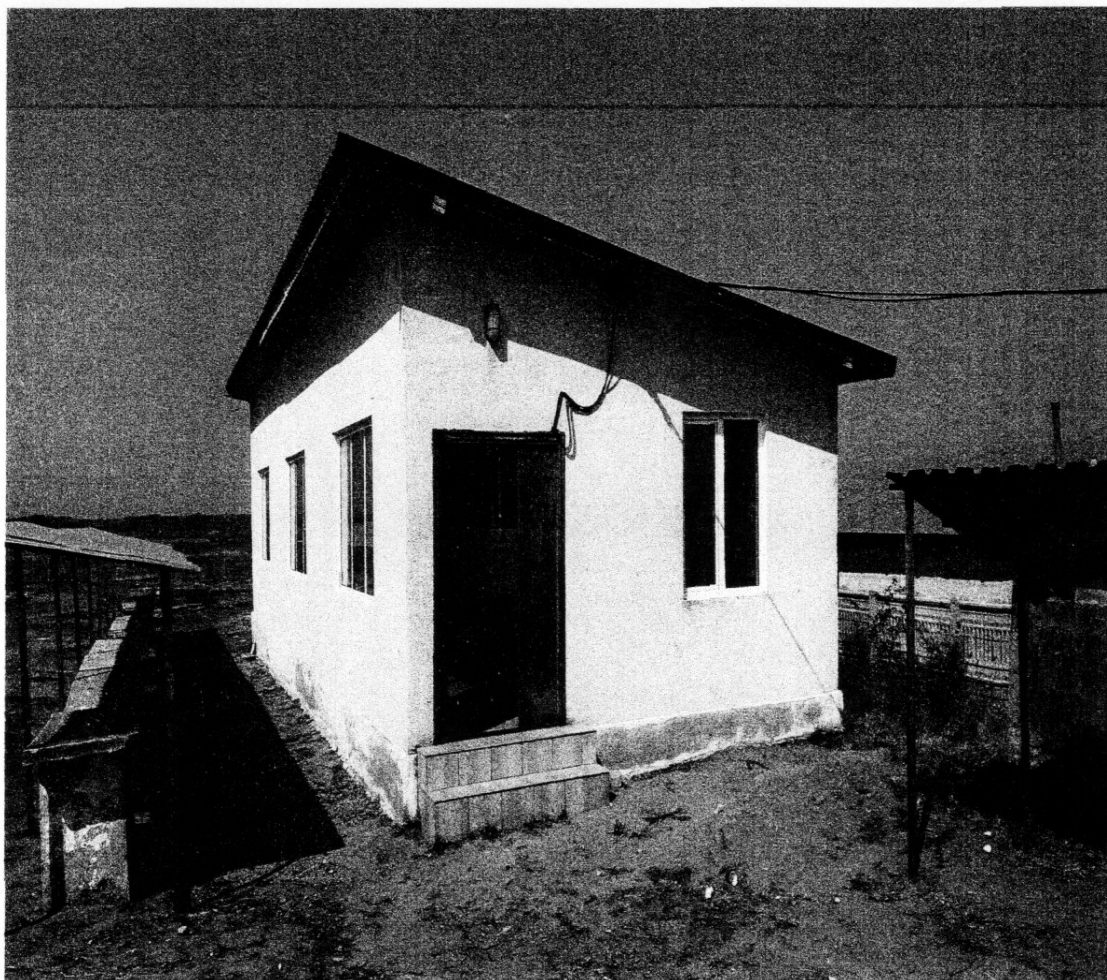


RAPORT DE EVALUARE

Nr. 28/2016



Cladire deservire Targ situata in sat Dobresti, comuna Dobresti, str. Principala nr.
4, judetul Dolj

PROPRIETAR: COMUNA DOBRESTI – DOMENIUL PRIVAT

SEPTEMBRIE – 2016



SCRISOARE DE TRANSMITERE

16 Septembrie 2016

Catre: **CONSILIUL LOCAL al COMUNEI DOBRESTI, JUDETUL DOLJ**

Stimate client,

In baza solicitarii dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea, "Cladire deservire Targ", situata in sat Dobresti, comuna Dobresti, str. Principala nr. 4, judetul Dolj.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati - ANEVAR si Standardele Internationale de Evaluare, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia evaluatorului asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

59.400 Lei

In opinia evaluatorului, valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza este:

Redeventa anuala = 4200 lei/an;

Redeventa lunara = 350 lei/ luna;

In opinia evaluatorului, valoarea chiriei propusa pentru imobilul in cauza este de 3,9 lei/mp/luna.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Expert evaluator,
Varzaru Elena, legitimatie nr. 16987, valabil 2016



CAPITOLUL I. INTRODUCERE

1.1. Pagina de titlu

Executantul lucrării: Expert evaluator Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 16987, valabil 2016, Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea Întreprinderii (EI).

Solicitantul/beneficiarul evaluării: Consiliul Local al comunei Dobresti.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul "Clădire deservire Targ" în suprafața de 90 mp, situat în intravilanul comunei Dobresti, sat Dobresti, str. Principala nr. 4, județul Dolj, care aparține domeniului privat al comunei Dobresti.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a imobilului, în vederea închirierii, prevăzut în H.C.L. Dobresti, respectiv stabilirea redevenței în vederea închirierii imobilului menționat mai sus.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respective Standardele de evaluare a bunurilor 2016:

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Baza Evaluării: valoarea de piață

Data evaluării: 16.09.2016

Curs BNR 1Euro = 4,4471 lei din 16.09.2016

Drepturile evaluate: drepturile depline asupra proprietății.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) **Generalități** – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) **Descrierea proprietății imobiliare** – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la imobilul în cauză.

(3) **Analiza pieței imobiliare** - conține analiza pieței imobiliare,

(4) **Evaluarea imobilului** – analiza celei mai bune utilizări, evaluarea imobilului și abordările în evaluare;

(5) **Anexe** – documente de proprietate, planuri, comparabile.

În urma aplicării metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este:

59.400 Lei

În opinia evaluatorului, valoarea redevenței propusă pentru imobilul în cauză este:

Redeventa anuală = 4200 lei/an;

Redeventa lunară = 350 lei/ luna;

În opinia evaluatorului, valoarea chiriei propusă pentru imobilul în cauză este de 3,9 lei/mp/luna.



Valoarea nu contine TVA.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.



Expert-Evaluator, VARZARU ELENA

Membru Titular Anevar

Valabil 2016 Legitimatie nr. 16987, valabil 2016

1.2. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.



1.3. Certificarea evaluatorului

Evaluatorul semnează raportul de evaluare, asumându-și responsabilitatea pentru cele scrise în acesta și certifică în cunoștință de cauză după cum urmează:

- afirmațiile susținute în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate ;
- evaluatorul nu are nici o părțire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare ;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului ;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2016;
- certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016 SEV 100 Cadrul general;
- certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății imobiliare care face obiectul raportului;
- în prezent este membru ANEVAR;
- certifică faptul că deține competențele necesare pentru întocmirea acestui raport de evaluare - Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea întreprinderii (EI), Expert tehnic judiciar în specializarea evaluarea proprietatii imobiliare.

Expert Evaluator ANEVAR,
Varzaru Elena,



CAPITOLUL II. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1. Obiectul supus evaluării: Dreptul de proprietate asupra imobilului "Cladire de servire Targ" in suprafata de 90 mp, situat in intravilanul comunei Dobresti, sat Dobresti, str: Principala nr. 4, judetul Dolj, care apartine domeniului privat al comunei Dobresti.

2.2. Scopul acestui raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului, in vederea inchirierii, prevazut in H.C.L. Dobresti, respectiv stabilirea redeventei in vederea inchirierii imobilului mentionat mai sus.

2.3. Executantul lucrării: Expert evaluator Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 16987, valabila 2016, Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea întreprinderii (EI).

2.4. Client/Destinatar: Prezentul Raport de evaluare se adresează Consiliului Local al Comunei Dobresti, judetul Dolj.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.5. Baza de evaluare: estimarea valorii de piata a imobilului evaluat.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2016: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardele de evaluare a bunurilor 2016.

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de inchiriere de bunuri proprietate publica este **Legea 213/1998** privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Art. 11

(1) Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile si imprescriptibile, dupa cum urmeaza:

a) nu pot fi instrainate: ele pot fi date numai in administrare, concesionate sau inchiriate, in conditiile legii;

b) nu pot fi supuse executarii silite si asupra lor nu se pot constitui garantii reale;

c) nu pot fi dobandite de catre alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de buna-credinta asupra bunurilor imobile.

(2) Actele juridice incheiate cu incalcarea prevederilor alin. (1) privind regimul juridic al bunurilor din domeniu public sunt lovite de nulitate absoluta.

Art. 12

(1) Bunurile din domeniu public pot fi date, dupa caz, in administrarea regiilor autonome, a prefecturilor, a autoritatilor administratiei publice centrale si locale, a altor institutii publice de interes national, judetean sau local.

(2) Darea in administrare se realizeaza, dupa caz, prin Hotarare a Guvernului sau a Consiliului Judetean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a Consiliului Local.

(3) Titularul dreptului de administrare poate sa posede, sa foloseasca bunul si sa dispuna de acesta, in conditiile actului prin care i-a fost dat bunul in administrare. Dreptul de administrare va putea fi revocat numai daca titularul sau nu-si exercita drepturile si nu-si executa obligatiile nascute din actul de transmitere.

Art. 14

(1) Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a institutiilor administrativ-teritoriale se aproba, dupa caz, prin hotarare a Guvernului, a Consiliului Judetean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a Consiliului Local, iar contractul de inchiriere va cuprinde clauze de natura sa asigure exploatarea bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.



(2) Contractul de inchiriere se poate incheia, dupa caz, cu orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, de catre titularul dreptului de proprietate sau de administrare.

Art. 15

Concesionarea sau inchirierea bunurilor proprietate publica se face prin licitatie publica, in conditiile legii.

2.6. Data evaluarii: Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 16.09.2016

Curs BNR la data evaluarii: 1euro = 4.4471 lei.

2.7. Inspectia proprietății a fost realizată la data de 15.09.2016, de catre evaluator in prezenta reprezentantului Primariei Dobresti. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

2.8. Data raportului: 16.09.2016.

2.9. Standardele aplicate: in elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate si recomandate de catre ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluarii, respective Standardele de evaluare a bunurilor 2016:

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

2.10. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluarii în prezentul raport este estimarea valorii de piata.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor și 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 evaluării;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

2.11. Documentele și sursele de informatii ce stau la baza evaluării sunt:

- Adeverinta nr. 1476 din 15.09.2016, emisa de Primaria Dobresti;
- Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, interviuri personale);
- Standardele de evaluare a bunurilor 2016, cu directionare pe:
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Implementare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania privind evaluarea proprietăților imobiliare;
- Inspectia la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale;
- Cursul valutar oficial comunicat de BNR.



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

2.12. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligatiilor contractuale.

2.13 Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.



- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reproducuta sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la această ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință,* fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce privesc probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instant, fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente, cum este si Romania, presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intrun interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.



CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR - PROPRIETATEA IMOBILIARA

3.1. Adresa proprietatii si tipul acesteia: imobilul "Cladire deservire Targ" in suprafata de 90 mp, situat in intravilanul comunei Dobresti, sat Dobresti, str. Principala nr. 4, judetul Dolj, care apartine domeniului privat al comunei Dobresti.

3.2. Proprietar si situatia juridica: Consiliul Local al Comunei Dobresti – domeniul privat.

A fost supus evaluarii dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii descrise mai sus, conform documentelor puse la dispozitie de proprietar si anexate prezentului raport de evaluare.

Documente de proprietate:

- Adeverinta nr. 1476 din 15.09.2016, emisa de Primaria Dobresti;

Imobilul nu este identificat cu nr. cadastral, prin urmare nu este inregistrat in Cartea Funciara.

Nu exista Extras de Carte Funciara pentru Informare, pentru a cunoaste inscrieri privind sarcinile.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nicio sarcina.

Documentele atesta dreptul de proprietate asupra imobilului, insa nu se poate da nici o garantie asupra legalitatii si corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat in acest domeniu.

3.3. Amplasamentul: intravilanul satului Dobresti, comuna Dobresti, judetul Dolj.

Comuna Dobresti este asezata pe soseaua Craiova-Bechet la departare de 45 km fata de Craiova. Se compune din 5 sate: Dobresti, Tocenii, Caciulatesti, Georocel, Murta, centrul comunei fiind satul Dobresti. Dintre cele 5 sate, Dobresti si Caciulatesti au o istorie straveche de peste 2000 de ani. Dovada stau obiectele de cultura materiala care s-au gasit pe raza acestor sate si care se gasesc la Muzeul de istorie Craiova.

Lista localitatilor invecinate:

- ☐ Marsani (N-E);
- ☐ Daneti (E);
- ☐ Sadova (S);
- ☐ Gingiova (S-V);
- ☐ Valea Stanciului (V);
- ☐ Dranic (N-V).

Activitati specifice zonei: Agricultură (sector vegetal și animal);

Activitati economice principale: Comerț si Industria lemnului;

Obiective turistice: Cetatea (ruine) "Schitu Robaia" din anul 1400;

Facilitati oferite investitorilor: Băți pentru investiții piscicole si terenuri pentru agricultură.

Proiecte de investitii:

Alimentare cu apă;

Canalizare;

Parcuri de agrement;

Stație de transfer deșeuri.

Constructia de evaluat se afla in zona mediana a satului Dobresti, in incinta Targului saptamanal.



3.4. Descrierea proprietatii

- **Anul punerii în funcțiune: 2008;**
- **Localizare** : comuna Dobresti, judetul Dolj

DATE TEHNICE

- **Regim inaltime: P**
- **Dimensiuni:**
 - suprafața construită: 90 mp.

Cladirea este compusa din trei incaperi si un hol.

- **Caracteristici constructive:**
- fundatie: din beton armat;
- suprastructura: pereți din zidarie portanta din caramida, tencuiti si zugraviti; in partea superioara prezinta urme de igasie;
- acoperiș tip sarpanta int-o apa, cu invelitoare din tabla ondulata;
- tâmplărie: exterioara si interioara din profile PVC cu geam termopan, usa intrare metalica;
- pardoseli: gresie;
- peretii placati partial cu faianta.

Starea tehnica a constructiei este buna.

- **Dotări edilitare :**
 - Curent electric;
 - Apa.

La data inspectiei cladirea se afla intr-o stare tehnica buna. In prezent cladirea nu este ocupata.



3.5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

In **analiza pietei specifice** proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- acces facil (prin drumuri nationale asfaltate);
- infrastructura (cai de acces asfaltate);
- edificii socio-culturale: biserici, institutii de invatamant, biblioteci.

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata cladirilor de deservire a publicului din comunele judetului Dolj. In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din comunele judetului Dolj, respectiv piata cladirilor de deservire a publicului, a inregistrat o scadere mare in ultimii ani.

Din cauza lipsei banilor din partea cumparatorilor, preturile imobilelor au inceput sa scada, coborand si cu 20% din anul 2010. Trendul descendent al preturilor se inregistreaza pe tot segmentul imobiliar. Pentru ca o buna perioada de timp cumparatorii au stat in expectativa, proprietarii presati sa vanda si dezvoltatorii in criza de lichiditati s-au gandit la cea mai la indemana metoda pentru a debloca tranzactiile: reducerea preturilor.

Oferta competitiva

Din informatiile obtinute pe piata, rezulta ca valorile de ofertare pentru chirii s-au stabilizat in intervalul de 2-5 lei/mp/luna pentru tipul de imobil evaluat, pretul fiind stabilit in functie de topografia imobilului, utilitati si localizare. Informatiile au fost obtinute de la agentii imobiliare publicate pe diverse site-uri: www.tocmai.ro, www.okazii.ro, din baza de date a Primariei Dobresti si din interviurile cu diversi reprezentanti ai Primariei.

Cererea este mica pentru acest tip de imobile, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

Analiza cererii

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii.

Cererea este mica in comparatie cu oferta, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea



imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. 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.

Cererea este mica in comparatie cu oferta, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

Piata imobilelor va ramane in continuare inghetata si se va dezgheta numai pe alocuri, respectiv vor incheia tranzactii doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spun analistii. Tot potrivit lor, piata chiriilor va creste in 2016, cel putin ca dinamica.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

Avand in vedere conformarea proprietatii, aceasta se preteaza ca proprietate de deservire publica. In opinia mea, tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C.M.B.U. este cea actuala.

4.2. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2016 - SEV 100 Cadrul general. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

4.2. Evaluarea proprietatii

Valoarea unui imobil este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii imobilului.

Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea imobilului este in mare masura influentata de cerere.

Tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt:

- metoda comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica;
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari;
- metoda costurilor se bazeaza pe comparatia costului de construire a unei proprietati cu valoarea unei proprietati existente.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de redeventa asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata metoda costurilor.

4.2.1. Abordarea prin costuri

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile se sunt aferente direct construirii clădirii, numite costuri directe, iar cele



aferele indirecte sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) în baza "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - Editura MATRIX ROM, București, ediția Septembrie 2016.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată **numai** pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea deprecierei am aplicat o segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

Evaluarea construcțiilor

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor:

- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea unui profit al antreprenorului rezultat în urma analizei pieței;
- însumarea costului de înlocuire și a profitului antreprenorului (de regula procent din costurile directe și indirecte) pentru a ajunge la costul total de înlocuire;
- estimarea deprecierei construcției (imobilului): uzura fizică, neadecvarea funcțională și depreciere din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);
- estimarea costului net și pentru alte construcții adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului;
- adăugarea costului net al îmbunătățirilor la costul total net al imobilului;

În anexe **fisa sintetică de evaluare construcțiilor**.

Valoarea de piață estimată a construcției este de:
59.400 lei



4.3. Concluzii. Opinia evaluatorului

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele puse la dispoziție de către proprietar și datele de piață disponibile au fost utilizate corect în aplicarea metodologiei de determinare a valorii de piață, ținând cont de tipul imobilului de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente, în contextul netransparenței informațiilor pe piața specifică, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Asadar, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului supus evaluării este:

59.400 lei

Valoarea nu conține TVA.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății, trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2016.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Expert tehnic judiciar,

Expert Evaluator, Membru Titular Anevar,

Varzaru Elena,



CAPITOLUL V. DETERMINAREA CHIRIEI

Inchirierea acestui imobil ofera oportunitatea unei exploatare si utilizari viabile a bunului patrimonial, a utilizarii viabile a acestui imobil, vizand astfel marirea substantiala a dezvoltarii economico-sociale a zonei cat si a comunei Dobresti.

Drept urmare, evaluatorul propune o valoare a chiriei anuale, care actualizata cu o rata de baza fara risc, in cazul analizat, egala cu randamentul obligatiunilor cu titluri de stat, sa acopere valoarea de piata actuala a proprietatii intr-o anumita perioada.

Valoarea redeventei anuale astfel obtinuta, poate fi actualizata anual cu inflatia.

Astfel, nivelul redeventei pentru imobilul analizat este de :

Redeventa anuala = 4200 lei/an;

Redeventa lunara = 350 lei/ luna;

In opinia evaluatorului, valoarea chiriei propusa pentru imobilul in cauza este de 3,9 lei/mp/luna.

	Val. Piata lei	Ani	Suprafata de inchiriat (mp)	Chirie- Lei/an	Chirie- Lei/luna	Chirie- Lei/luna/mp
Cladire deservire targ	59.400	25	90	4200	350	3,9

Factor de actualizare: 14,093945.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si conditiile limitative enuntate în raport.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informatiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni în tranzactia unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în conditiile date de definitia Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internationale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre:

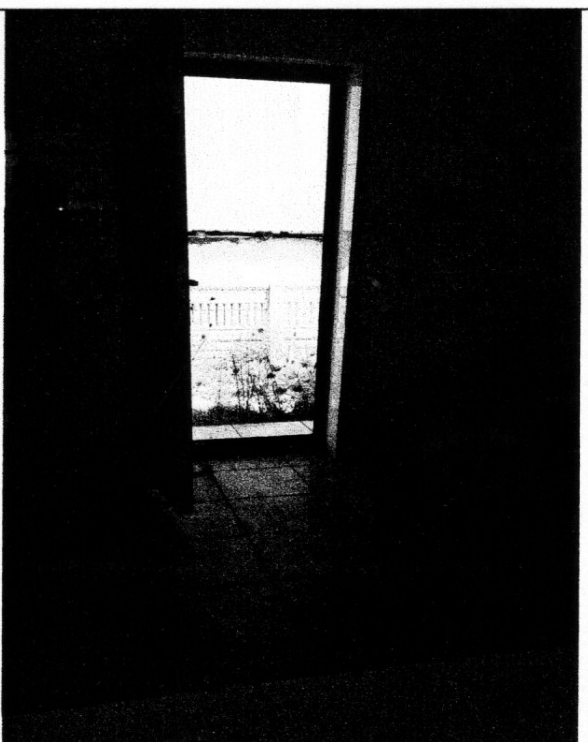
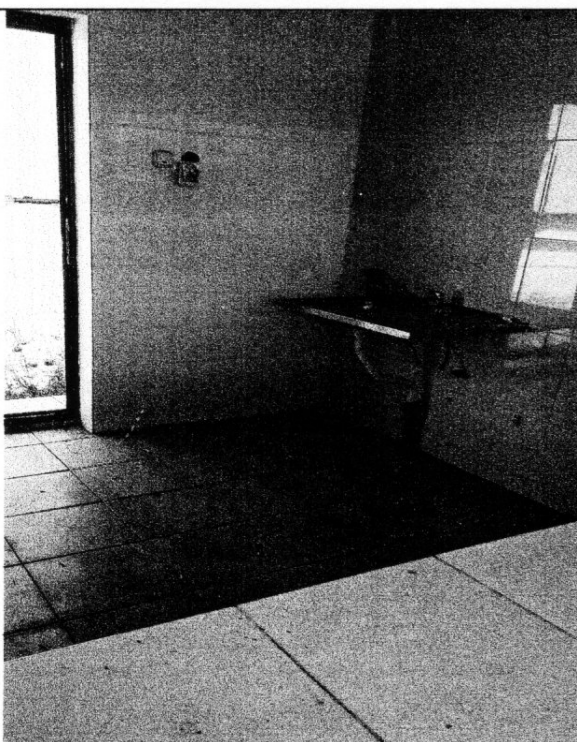
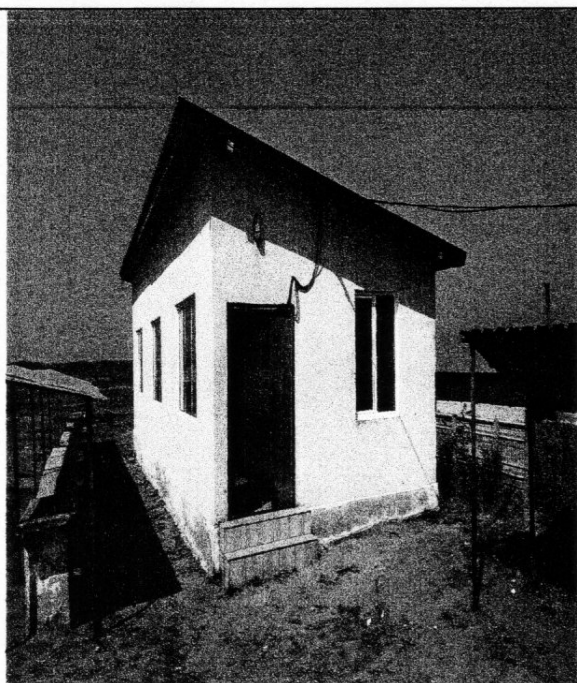
Expert Evaluator,
Varzaru Elena,
Membru Titular Anevar,



Localizare. Harta



Fotografii ale proprietatii



Calculule:

MatrixRom editia martie 2016 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	60	252 €/mpAd
MatrixRom editia septembrie 2016 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	60	210 €/mpAd
suprafata construit desfasurata cladire (mp)		90 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)		18,933 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)		
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)
	(%)	EUR
structura rezistenta	40%	10%
anvelopa	17%	20%
finisaje (zugraviti fatade)	25%	45%
instalatii functionale	18%	60%
	100%	29%
* deprecierea functionala Dfunct	0%	0 €
* deprecierea economica Dec	0%	0 €
Depreciere total (EURO)		5,576 €
Cost inlocuire net CIN (euro)		13,357 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)		13,357 €
	rotund	EUR
	rotund	LEI
		59400.94



STUDIU DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL I

1. PREZENTAREA CONSULTANTULUI

Expert evaluator Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 16987, valabila 2016, Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea întreprinderii (EI).

2. PREZENTAREA PROPRIETARULUI

Am întocmit prezentul Studiu de Oportunitate la solicitarea Primăriei Comunei Dobresti, întrucât aceasta dorește să **închirieze** imobilul "Clădire deservire Targ" în suprafața de 90 mp, situat în intravilanul comunei Dobresti, sat Dobresti, str. Principala nr. 4, județul Dolj, care aparține domeniului privat al comunei Dobresti.

Construcția aparține domeniului privat al comunei Dobresti, așa cum rezulta din:

- Adeverința nr. 1476 din 15.09.2016, emisă de Primăria Dobresti;

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Terenul pe care este construită clădirea, nu face obiectul acestui raport de evaluare.

Viitorul chiriaș va întreține construcția, va face investiții și îi va da utilitate, va face lucrări de reparații, igienizare și modernizare. **Viitorul chiriaș va respecta restricțiile de mediu în vigoare.**

Construcția este evaluată în scopul estimării valorii de piață pentru stabilirea valorii minime a chiriei lunare, întrucât proprietarul intenționează să închirieze proprietatea respectivă, pentru a-i da utilitate. Construcția ce urmează a fi închiriată este **domeniu privat** al comunei Dobresti. Închirierea se va face în baza unui contract între Consiliul Local denumit în continuare PROPRIETAR, care transmite pentru 25 ani unui CHIRIAȘ, dreptul de utilizare și folosință pentru construcția evaluată. Chiriașul acționează pe riscul și pe răspunderea sa dreptul și obligația de exploatare a bunului imobil închiriat.

Chiriașul va respecta obligațiile de mediu în vigoare.

Inițiativa închirierii aparține Consiliului Local Dobresti.

CAPITOLUL II. STUDIUL DE OPORTUNITATE PROPRIU - ZIS

a) Descierea și identificarea imobilului

Bunul ce urmează a fi închiriat este reprezentat de imobilul "Clădire deservire Targ" în suprafața de 90 mp, situat în intravilanul comunei Dobresti, sat Dobresti, str. Principala nr. 4, județul Dolj, care aparține domeniului privat al comunei Dobresti.

Construcția de evaluat se afla în zona mediana a satului Dobresti, în incinta Targului săptămânal.

Terenul pe care se află construcția nu face obiectul acestui raport de evaluare.

Principii care stau la baza descrierii bunului imobil:

- identificarea construcției ce face obiectul evaluării și inspecția acestuia care s-a făcut personal de către evaluator;



- suprafata nu a fost masurata de evaluator, a fost primita din partea beneficiarului, și se presupune a fi cf. actelor puse la dispoziție de Primăria Dobresti și anexată la raport;
- stabilirea vecinătăților și amplasamentelor cf. schiței;
- stabilirea categoriei de folosință: constructie deservire publica.

DATE GENERALE

- Amplasament - construcția este amplasată în intravilanul comunei Dobresti, sat Dobresti, str. Principala nr. 4, judetul Dolj;
- Proprietar - construcția apartine domeniului privat al comunei Dobresti;
- **Suprafata - ce urmeaza a fi închiriată 90 mp;**
- Categoria de folosință - constructie deservire publica;
- Descriere constructie:
- **Anul punerii în funcțiune : 2008;**
- **Localizare** : comuna Dobresti, judetul Dolj

DATE TEHNICE

- **Regim inaltime:** P
- **Dimensiuni:**
 - suprafata construită: 90 mp.

Cladirea este compusa din trei incaperi si un hol.

- **Caracteristici constructive:**
- fundatie: din beton armat;
- suprastructura: pereți din zidarie portanta din caramida;
- acoperiș tip sarpanta, cu invelitoare din tabla ondulata;
- tâmplărie: exterioara si interioara din profile PVC cu geam termopan, usa intrare metalica;
- pardoseli: gresie;
- peretii placati partial cu faianta.

Starea tehnica a constructiei este buna.

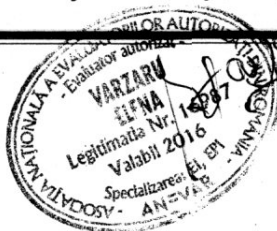
- **Dotări edilitare :**
 - Curent electric;
 - Apa.

La data inspectiei cladirea se afla intr-o stare tehnica buna. In prezent, cladirea nu este ocupata.

b) Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea inchirierii

Închirierea construcției este benefică pentru Consiliul Local, întrucat chiria stabilită este aducătoare de venituri la bugetul local. Viitorul chirieș va face investiții, va aduce imbunatatiri construcției pentru a-i da utilitate.

Comuna Dobresti nu are dezvoltate suficiente servicii, afaceri sau activități aducătoare de venituri la bugetul local. Consiliul Local dorește dezvoltarea diverselor activități în localitate, iar această construcție ar oferi proprietarului anumite oportunități favorabile pentru cetățenii localității, cât și pentru Primarie.



Consiliul Local dorește ca viitorul chiriaș să facă investiții în această construcție, să păstreze curățenia, cu respectarea condițiilor de mediu și care să aducă venit la bugetul local, acest lucru ar fi posibil numai dacă un investitor ar investi în această proprietate pentru a-i da utilitate.

c) Nivelul minim al chiriei și durata estimată a contractului de închiriere:

	Val. Piata lei	Ani	Suprafata de inchiriat (mp)	Chirie-Lei/an	Chirie-Lei/luna	Chirie-Lei/luna/mp
Cladire deservire targ	59.400	25	90	4200	350	3,9

Valoarea totală a chiriei a fost calculată în urma întocmirii Raportului de evaluare atașat la prezentul Studiu de Oportunitate. Chiria este calculată a se recupera în 25 ani. Alăturat prezentului este depusă și anexa privind estimarea chiriei.

Nivelul minim al chiriei a fost calculat în baza unui Raport de evaluare executat de Expert evaluator ANEVAR autorizat.

d) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii.

Consultantul presupune ca mod de acordare a contractului de închiriere, negocierea directă. În funcție de interesele proprietarului se poate acorda închirierea și prin licitație.

e) Durata estimată a închirierii

Închirierea se poate face pe durata de 25 ani de la data semnării unui contract între părți.

f) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Termenele previzibile, în opinia consultantului evaluator, pentru realizarea închirierii sunt de 30 de zile de la data emiterii acordului de legalitate al Prefecturii Dolj.

CAPITOLUL III

CONCLUZII - OPINIA CONSULTANTULUI

Prezentul studiu este valabil numai însoțit de Raportul de evaluare anexat și numai pentru scopul precizat: **închiriere**. Motivele expuse mai sus justifică pe deplin închirierea construcției.

Nivelul minim al chiriei și durata estimată a contractului de închiriere:

	Val. Piata lei	Ani	Suprafata de inchiriat (mp)	Chirie-Lei/an	Chirie-Lei/luna	Chirie-Lei/luna/mp
Cladire deservire targ	59.400	25	90	4200	350	3,9



Aceasta este descrisă amănunțit și redată în Raportul de Evaluare atașat la prezentul studiu și a fost calculată a se recupera în 25 ani.

Perioada recuperării redevenței poate să difere de opinia evaluatorului, aceasta poate fi recuperată mai devreme, în funcție de beneficiile obținute în urma închirierii.

Valoarea redevenței anuale astfel obținută, va fi actualizată anual cu inflația.

Închirierea se face în baza unui contract între părți cu respectarea prevederilor legale.
Potrivă Legii 345/2002 unitățile publice concedente nu percep TVA.
Studiu de Oportunitate este valabil numai însoțit de Raportul de evaluare atașat la prezentul.

Întocmit de Expert evaluator,
Varzaru Elena,

