

Către:

Primăria comunei Frâncești, județul Vâlcea



RE: Stabilirea CHIRIEI DE PIAȚĂ pentru spațiu de închiriat amplasat în comuna Frâncești, sat Coșani, str.Coșani nr.2

Stimate doamne/ Stimați domni,

În conformitate cu comanda fermă nr 8818/ 24.08.2023 transmisă de Primăria Frâncești, am estimat chiria de piață pentru spațiul de închiriat situat în imobilul "Grădinița Coșani 2" amplasat în comuna Frâncești, sat Coșani, str.Coșani nr.2.

Imobilul în care este amplasat spațiul de evaluat este proprietatea Primăriei Frâncești, dreptul de proprietate asupra acestuia fiind descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentația pusă la dispoziție de client (*fără a se face investigații/ verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar*).

Conform solicitării Primăriei Frâncești se urmărește estimarea „prețului pieței”, înțelegând prin această exprimare "chiria de piață" (*chirie definită în standardele de evaluare, cu mențiunile specifice făcute pe parcurs*). La data evaluării, spațiile amplasate în imobilul "Grădinița Coșani 2" sunt parțial închiriate pentru desfășurarea unor activități de comerț și prestări servicii.

Astfel, în urma procesului de evaluare, chiria de piață este estimată la:

Proprietate imobiliară	Chiria de piață unitară fără TVA	
	euro/mp	lei/mp*
Spațiu de închiriat - 11,73 mp	1,8	8,9

* Curs BNR – 25.0.2023 – 4,9345

Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile la data prezentată în raport și un interval de timp limitat, până când piața specifică nu suferă modificări semnificative care să afecteze valoarea estimată.

Raportul de evaluare este întocmit în două exemplare originale, unul pentru evaluator și unul pentru client, și nu poate fi reprodus sau transmis către o terță parte fără acordul în scris al evaluatorului.

Cu stimă!

Evaluator autorizat P.I.

Pescaru Alina Marina



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

PRIMĂRIA COMUNEI FRÂNCEȘTI
JUDEȚUL VÂLCEA
REGISTRATURĂ
Nr. 8877
Anul 2023, luna 08, ziua 25

CLIENTUL ȘI DESTINATARUL EVALUĂRII

Clientul lucrării este **Primăria comunei Frâncești**, cu sediul în sat Frâncești, str. Principală nr.168, județul Vâlcea.

Destinatarul lucrării este **Primăria comunei Frâncești**, reprezentată de dl. primar – PARASCHIV Daniel Florin.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea chiriei de piață pentru spațiul de închiriat situat în imobilul "Grădinița Coșani 2" amplasat în comuna Frâncești, sat Coșani, str.Coșani nr.2 (nr.cadastral 36040-C1) aparținând domeniului public al Comunei Frâncești, conform Anexa nr.31 - *Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Frâncești și Extras de carte funciară pentru informare* din data de 18.08.2023 (**ANEXA nr.1,2**).

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea Primăriei comunei Frâncești, reprezentată de dl. primar PARASCHIV Daniel Florin, în vederea estimării chiriei de piață pentru spațiul de închiriat.

OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie spațiul de închiriat în suprafață utilă de 11,73 mp, situat în imobilul "Grădinița Coșani 2", identificat la pct.16 din "Relevu Grădinița Coșani – plan parter" (**ANEXA nr.3**).

Drepturile de proprietate asupra imobilului "Grădinița Coșani 2" sunt deținute de Comuna Frâncești conform Anexa nr.31 - *Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Frâncești și Extras de carte funciară pentru informare*.

Terenul pe care este amplasat imobilul "Grădinița Coșani 2", în suprafață de 769 mp, este un teren intravilan curții construcții, la data evaluării acesta fiind prevăzut cu alei pietonale realizate din beton. Evaluarea se bazează pe ipoteza că nu există sarcini sau litigii de orice natură legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluări și că dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber și negrevat.

DATA EVALUĂRII, MONEDA DE REFERINȚĂ ȘI CURSUL DE SCHIMB

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 24-25.08.2023, incluzând identificarea și inspecția proprietății, culegerea datelor, evaluarea și redactarea raportului. Inspecția proprietății s-a desfășurat cu acordul și în prezența reprezentantului Primăriei Frâncești, în data de 24.08.2022. Data evaluării este data de 25.08.2023.

Opinia finală a evaluării este prezentată de evaluator în euro, la cursul de schimb valutar al BNR pentru data de 25.08.2022, 4.9345 lei/euro. Menționez că exprimarea opiniei finale se va face atât în euro cât și în lei, aceasta fiind opțiunea evaluatorului ca urmare a faptului că în prezent majoritatea tranzacțiilor, pe piața imobiliară, se exprimă în valută.

METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Estimarea chiriei de piață pentru spațiul de închiriat supus evaluării s-a realizat pe baza abordării prin piață care *"oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc"*. Metoda de evaluare utilizată a fost *metoda comparației directe*.

BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare în prezentul raport este dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 (SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Documentare și conformare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 105-Abordări și metode de evaluare, SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, etc).

REZULTATELE EVALUĂRII ȘI OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare, s-a procedat la revederea întregii lucrări de evaluare, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnice, analitice, raționale și logica aplicată au condus la o judecată corectă. Chiria de piață pentru *clădire și teren*, la data de 25.05.2023, este estimată la:

Proprietate imobiliară	Chiria de piață unitară fără TVA	
	euro/mp	lei/mp
Spațiu de închiriat - 11,73 mp	1,8	8,9

* Curs BNR - 25.0.2023 - 4,9345

Valoarea sugerează nivelul de încredere al evaluatorului, asociat cantității și calității informațiilor evidențiate, avute la dispoziție, valoare obținută prin *comparația directă*. Valoarea estimată este valabilă la data prezentată în raport și un interval de timp limitat, până când piața specifică nu suferă modificări semnificative care să afecteze valoarea estimată. Argumentele care au stat la baza acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate; valoarea este o predicție; valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport; valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu; evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Această valoare reflectă percepția personală a evaluatorului cu privire la cel mai probabil preț cu care proprietatea evaluată ar fi adusă într-o piață competitivă și deschisă, cu toate condițiile necesare pentru ÎNCHIRIERE, proprietarul acționând prudent și în cunoștință de cauză, și presupunând că prețul nu este afectat de stimuli anormali.

Evaluator autorizat P.I., B.M.

Pescaru Alina Marina

