

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 96

**privind însușirea raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova,
str. Năvodari, nr.8**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.08.2012;

Având în vedere raportul nr.106475/2012 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str. Năvodari, nr.8 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.44, 45, 46, 47 și 49/2012;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.265/2011 referitoare la vânzarea, prin negociere directă, către Dumitrescu Sorin și Dumitrescu Mirela Bianca, a terenului situat în str. Năvodari, nr.8, bl.8, sc.1;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45 alin.1, art.123 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect terenul care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 24,70 mp., cu număr cadastral 210820, înscris în cartea funciară nr.209410 Craiova, situat în str. Năvodari, nr.8, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BEȚIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

Nr. 120380/06.04.2012

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN INTRAVILAN

Situat în Craiova, județul Dolj

Str. Navodari, nr. 8

BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Data: 06.04.2012

Sinteza raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie terenul în suprafața de 24.70 mp din acte, respectiv 25.00 mp din măsuratori, situat în Craiova, str. Navodari nr. 8, lot 2, jud. Dolj, proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova, aflat în domeniul public privat.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a terenului în vederea vânzării.

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, respectiv:

- **IVS – Cadru general**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **IVS 310 – Valoarea de piață – evaluarea drepturilor asupra proprietăților pentru garantarea împrumutului**
- **Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea terenului**

Solicitantul evaluării: prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea Consiliului Local al Municipiului Craiova - Direcția Patrimoniului și Investiții Serviciul A.E.D.P.P.M.T., conform adresei nr. 45804/06.04.2012

Baza Evaluării: valoarea de piață

Data evaluării: 06.04.2012

Curs BNR 1Euro = 4.3730 lei

Drepturile evaluate: drepturile depline asupra proprietății

Valorile de piață estimate:

tehnica comparației vânzărilor..... 21.000 lei echiv. 4.800 Euro

tehnica extracției de pe piață.....22.300 lei echiv. 5.100 Euro

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, piața spațiilor cu destinație de birouri

(4) **Evaluarea imobilului** – analiza celei mai bune utilizări, evaluarea terenului 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:

21.000 lei echivalent 4.800 Euro

Valoarea nu conține 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 preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Expert Evaluator Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
Membru Titular Anevar



Expert Evaluator Ing. Ec. Toader Ludmila
Membru titular ANEVAR



CAPITOLUL I. GENERALITATI

Executantul lucrării:

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. reprezentată prin Ing. Ec. Toader Ludmila, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoresilor, cu legitimația nr. 5838 și Ec. Mitroi Aurelian Dumitru, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoresilor din România, cu legitimația nr. 12610, în baza solicitării Consiliului Local al Municipiului Craiova - Direcția Patrimoniului și Investiții Serviciul A.E.D.P.P.M.T (Comanda nr. 45804/06.04.2012), am efectuat raportul de evaluare al terenului în suprafața de 24.70 mp din acte, respectiv 25.00 mp din măsuratori, situat în Craiova, str. Navodari, nr. 8, lot 2, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova-domeniul privat.

1.1.Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 24.70 mp din acte și 25 mp din măsuratori, situat în Craiova, Navodari nr. 8, lot 2, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova-domeniul privat.

1.2.Scopul acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a imobilului, în vederea realizării vânzării prevăzut la art. 2 din H.C.L. nr. 265/30.06.2011. Prezentul Raport de evaluare se adresează Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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

1.3.Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piață a spațiului evaluat. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (2011), *Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR: GME 1 – Evaluarea terenului

1.4.Data evaluării : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 06.04.2012
Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4.3730 lei.**

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 06.04.2012 de către Mitroi Aurelian și reprezentantul Primăriei, domnul Marta Stelian. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5.Standardele aplicate : în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

- **IVS – Cadru general**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **IVS 310 – Valoarea de piață – evaluarea drepturilor asupra proprietăților pentru garantarea împrumutului**
- **Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea terenului**

1.6. Procedura de evaluare

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;

- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.7. Documentele și sursele de informații ce stau la baza evaluării sunt:

Dreptul de proprietate este stabilit conform:

- Act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 184/06.03.2012
- Hotărârea nr. 183/26.03.2009, emisă de Consiliul Local al Mun. Craiova;
- Anexa nr. 2 la hotărârea nr. 183/26.03.2009-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Primăriei Craiova și aflat în administrarea Consiliului Local
- Hotărârea nr. 265/30.06.2011, emisă de Consiliul Local al Mun. Craiova
- Anexa nr. 2 la hotărârea nr. 265/2011

Alte surse:

- Contract de concesiune nr. 307/02.11.2009, emis de Primăria Mun. Craiova;
- Documentația cadastrală.

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.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ziare locale, agenții imobiliare locale, internet, Institutul Național Națională de Statistică – prin buletinele emise.

1.8. Clauza de nepublicare

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

Raportul de evaluare sau oricare altă 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 obligațiilor contractuale.

1.9. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

-Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului 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 solului 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, 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 metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

Condiții limitative:

- 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;

- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; orice valori estimate în raport se aplică terenului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

- 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.

- Imobilul a fost evaluat în ipoteza ca este liber (neocupat de construcții, nestrăbătut de drumuri, alei și diverse rețele electrice, de apă și canalizare).

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA

2.1.Dreptul de proprietate

Amplasamentul situat în Craiova, str. Navodari nr. 8, lot2, jud. Dolj, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova-domeniul privat.

Dreptul de proprietate este stabilit conform:

- Act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 184/06.03.2012
- Hotararea nr. 183/26.03.2009, emisa de Consiliul Local al Mun. Craiova;
- Anexa nr. 2 la hotararea nr. 183/26.03.2009-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Primăriei Craiova și aflat în administrarea Consiliului Local
- Hotararea nr. 265/30.06.2011, emisa de Consiliul Local al Mun. Craiova;
- Anexa nr. 2 la hotararea nr. 265/2011

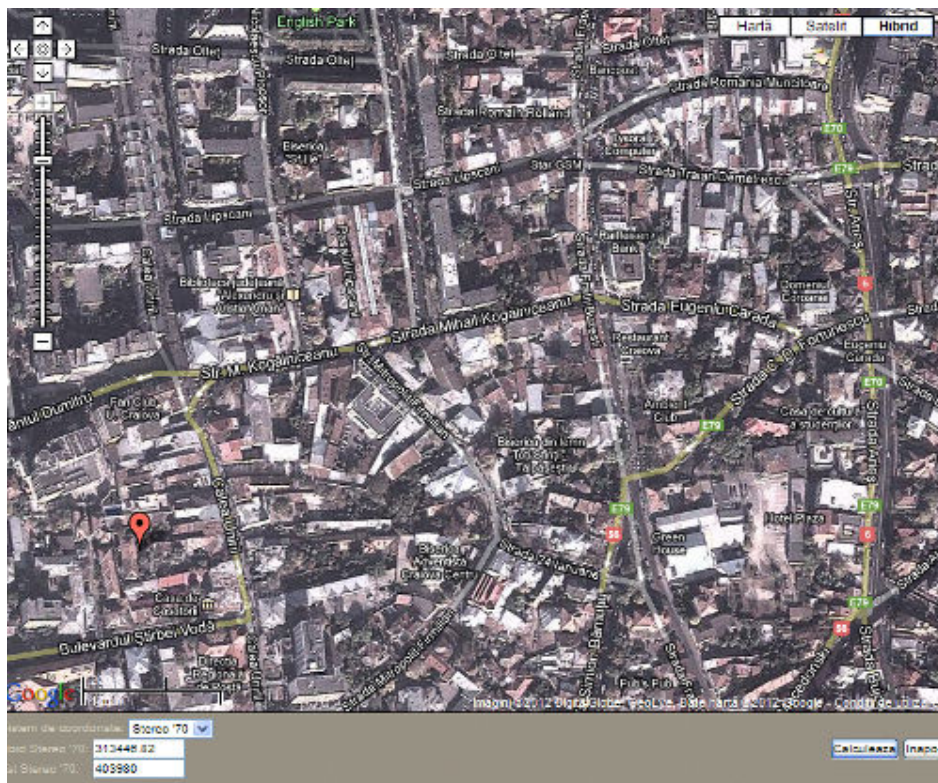
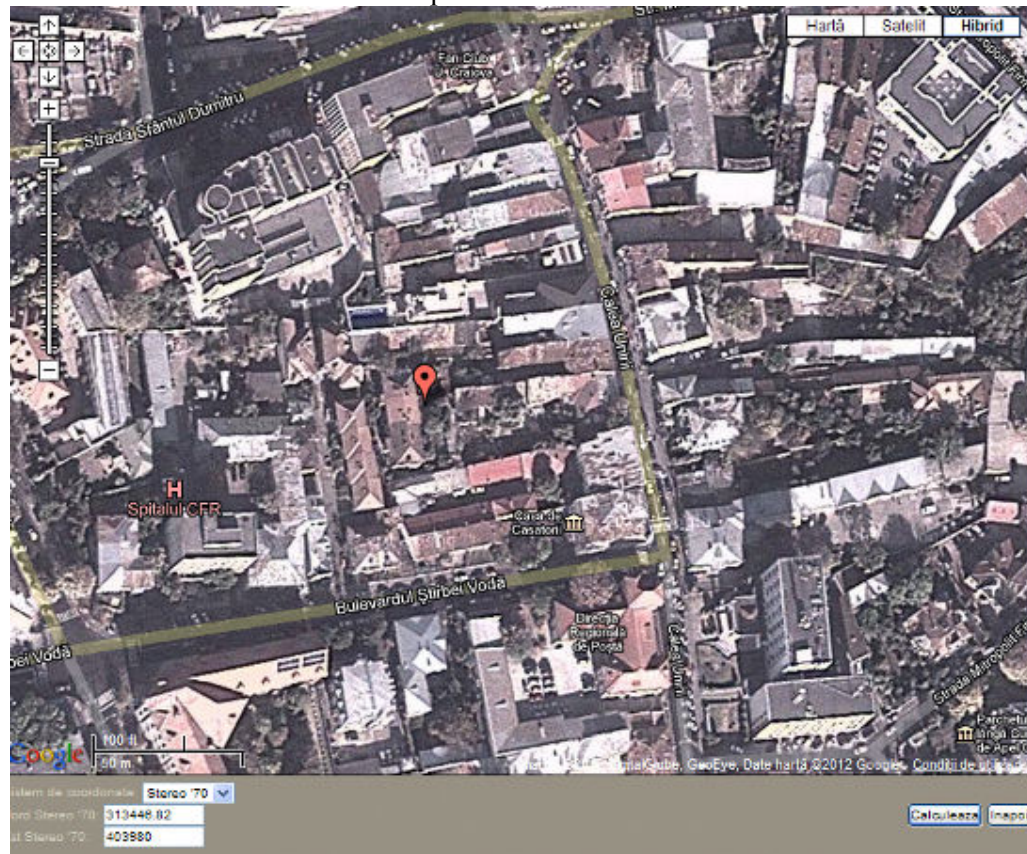
2.2. Descrierea proprietății

Terenul în suprafața de 24.70 mp din acte și 25.00 mp din măsurători este delimitat conform Planului de amplasament și delimitare și este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

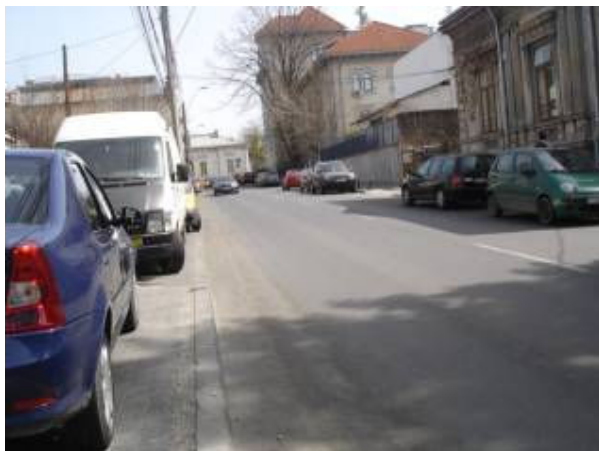
Forma terenului este regulată, accesul se face din str. Navodari, nr. 8, drumul de acces se face pe o alee.

Pe teren se află o construcție-amenajare apartament, extindere și construire balcon cu sistem constructiv: structura b.a., zidărie din cărămidă, fundații din beton, acoperis-sarpanta și învelitoare din țiglă, ridicată conform Autorizației de construire nr. 89/26.01.2010 și Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 65550/12.05.2010, emise de Primăria mun. Craiova însă aceasta nu face obiectul prezentei evaluări.

Harta amplasare teren



Vedere B-dul Stirbei Voda



Str. Navodari-drum de acces

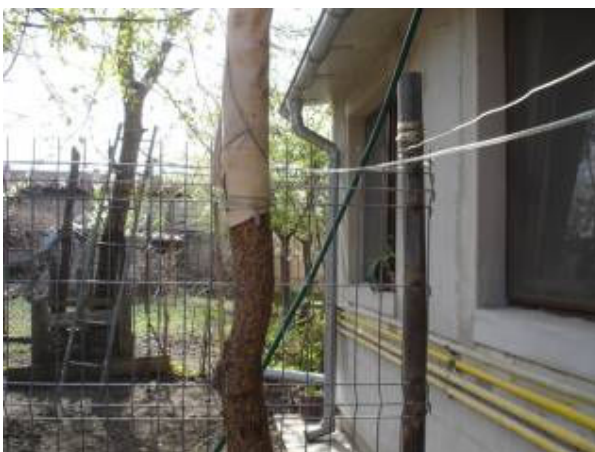


Alee acces spre terenul care face obiectul evaluarii





Poze teren evaluat



CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. 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 specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din zona centrala a Mun. Craiova. 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 Municipiul Craiova respectiv subpiata terenurilor a inregistrat o scadere mare in anii 2009, 2010 si 2011.

Zona centrala ramane ca avand o atractivitate buna iar preturile sunt cuprinse in intervalul 100-300 EUR/mp, deosebirile constand in forma terenului, suprafata, acces, vecinatati etc.

3.2. Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, in zona centrala a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista putine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 150-400 EUR/mp in functie de amplasament, utilitati, forma si suprafata.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 30% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul vanzatorilor.

3.3. 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 pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

3.4. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

Se observa o lipsa a ofertelor de cumparare pentru terenuri de peste 100.000 EUR. Numarul cel mai redus de tranzactii s-a inregistrat in cazul terenurilor intravilane de suprafate mari, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispusi sa isi asume riscul unor proiecte rezidentiale in conditiile actuale de instabilitate economica.

Se poate considera ca piata terenurilor este in scadere. Scaderea preturilor s-a atenuat in ultimele 12 luni, In ceea ce priveste piata terenurilor, cererea s-a orientat catre proprietati cu suprafete medii cca 150-400 mp, cu toate utilitatile sau cu posibilitati de racordare la utilitati cu, pe care se pot construi blocuri de locuinte.

Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in conditiile in care economia trece printr-o criza profunda.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

4.1 Cea mai buna utilizare

Unul dintre principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „Cea mai bună utilizare”. Principiul susține că în scopul estimării valorii de piață, proprietatea trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare este definită „ *utilizarea rezonabilă, probabilă și permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății*”.

Având în vedere amplasarea imobilului, accesului și utilității lui, evaluatorul estimează ca cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinație rezidențială.

4.2. Evaluarea proprietatii

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influențat asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internaționale de evaluare sunt:

- metoda comparației directe-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- analiza parcelării și dezvoltării - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- metoda alocării - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)
- metoda extracției de pe piață - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de redevență așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda comparației directe și metoda extracției de pe piață;

- tehnica comparației vânzărilor
- tehnica extracției

4.2.1. Tehnica comparației vânzărilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Anexa 1- Evaluarea terenului prin tehnica comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	teren de evaluat	Terenuri comparate			
		A	B	C	D
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		240	210	300	250
Data ofertarii	aprilie 2012	aprilie 2012	aprilie 2012	aprilie 2012	aprilie 2012
<i>Pret de vanzare negociat (Eur/mp)</i>		228,0	189,0	255,0	225,0
<i>Drept de proprietate</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Corectie pt. Drept de proprietate</i>	%	0	0	0	0
	(Euro /mp)	0	0	0	0
Pret corectat		228,0	189,0	255,0	225,0
<i>Restrictii legale</i>	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	%	0	0	0	0
corecție pentru restrictii legale	(Euro /mp)	0	0	0,00	0
Pret corectat		228,0	189,0	255,0	225,0
<i>Conditii ale pietei</i>	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
	%	0	0	0	0
corecție pentru cond. de piata	(Euro /mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		228,00	189,00	255,00	225,00
<i>Localizare</i>	str. Navodari	spate Judecatorie / str. Romania Muncitoare	Confectii/1 Mai	str. Anul 1848/ zona Parchet	Calea Bucuresti/ zona Universitate-planul 2
	%	-15	20	15	5
corecție pentru localizare	(Euro /mp)	-34,20	37,80	38,25	11,25
Pret corectat		193,80	226,80	293,25	236,25
<i>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</i>	25	270	400	325	595
	%	-5	-10	-10	-10
corecție pentru caracteristici fizice	(Euro /mp)	-9,69	-22,68	-29,33	-23,63
Pret corectat		184,11	204,12	263,93	212,63
<i>Acces</i>	alee	stradal	stradal	stradal	stradal
	%	-10	-10	-10	-10
corecție pentru acces	(Euro /mp)	-18,41	-20,41	-26,39	-21,26
Pret corectat		165,70	183,71	237,53	191,36
<i>Utilitatile tehnico-edilitare disponibile</i>	energ. electrica, apa-canal, gaze	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	%	0	0	0	0
corecție pentru utilitati	(Euro /mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		165,70	183,71	237,53	191,36
<i>Stare teren</i>	pps liber	liber	liber	liber	liber
	%	0	0	0	0
corecție pentru stare teren	(Euro /mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		165,70	183,71	237,53	191,36
<i>Forma teren/Construibil teren</i>	regulata/da	regulata/da	regulata/da	regulata/da	regulata/da
	%	0	0	0	0
corecție pentru stare teren	(Euro /mp)	0,00	0,00	0,00	0,00

Pret corectat		165,70	183,71	237,53	191,36
CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	%	0	0	0	0
corecție pentru CMBU	(Euro /mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		165,70	183,71	237,53	191,36
Corecție totala bruta		62,30	80,89	93,97	56,14
% din prețul de vanzare		27,33	42,80	36,85	24,95
Valoarea propusa este valoarea comparabilei	A				
	191,36	Euro/mp			

Rezulta

Suprafata teren= 25,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,3730
 Valoare teren = 4.800 euro
 rotunjit: **21.000 lei**

NOTA: Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii corectii:

Restricții legale: Nu s-au aplicat corectii toate comparabilele neavand alte restrictii

Localizare: s-au aplicat corectii pozitive in functie de localizarea fiecarei comparabile fata de terenul evaluat

Suprafata: Corectii negative la comparabilele A, B, C si D, acestea avand suprafete mai bine cotate pe piata imobiliara;

Acces: Corectii negative la toate comparabilele acestea avand acces stradal, fata de terenul evaluat la care se face accesul printr-o alee.

Utilitati: Nu s-au aplicat corectii, terenurile comparabile avand toate utilitatile

Stare teren: Nu s-au aplicat corectii, terenurile comparabile fiind libere de constructii

Forma teren/onstruibil teren: nu s-au aplicat corectii, terenurile comparabile avand forma regulata si fiind construibile

C.M.B.U.: nu s-au aplicat corectii, deoarece aceste terenuri au destinatie rezidentiala

VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI DIRECTE	21.000 LEI echivalent 4.800 EURO
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.2.2. Tehnica extractiei

Tehnica extractiei este o varianta a metodei proportiei si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati prin scaderea contributiei constructiei prin costuri si deprecieri.

Tehnica extractiei

Tehnica extractiei este o varianta a metodei proportiei si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati prin scaderea contributiei constructiei prin costuri si deprecieri. Pentru verificarea rezultatelor obtinute ca valoare a terenului evaluat a fost analizata o tranzactie imobiliara –cu acces la proprietate similar proprietatii de evaluat, asupra carora s-a aplicat metoda extractiei: casa aprox. 90 mp construiti, in zona similara

terenului evaluat-str. Simion Barnutiu cu teren 140 mp. Pretul de oferta este de 85.000 euro si s-a considerat un pret de vanzare de 70.000 euro. Constructia a fost estimata prin reconstructie si depreciere la aprox. 36.000 euro.

Rezulta ca valoarea unitara a terenului este de 34.000 euro /140 mp = 240 euro/mp.
Considerand factorii de corectie la valoarea unitara a terenului care a fost tranzactionat fata
de valoarea unitara a terenului de evaluat ca fiind:

Nr	Elemente de corectie	Factor corectie	Valoare unitara	Valoarea corectata
1	Conditile piete	0%	240,00	240
2	Localizare	0%		240
3	Suprafata	-5%		228
4	Acces	-10%		205
5	Utilitati	0%		205
6	Forma teren/Construibil teren	0%		205
7	C.M.B.U.	0%		205
				205

euro/mp

Astfel valoarea terenului devine:

25 mp 22179 Lei

echivalent 5072 Euro

rotund 5100 Euro

echivalent 22.300 Lei

4.3. Reconcilierea valorii . Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua metode adecvate proprietatii subiect si anume:

- **tehnica comparatiei vanzarilor.....21.000 LEI echivalent 4.800 EURO**
- **tehnica extractiei.....22.300 LEI echivalent 5.100 EURO**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in zona de influenta a proprietatii exista oferte cu proprietati constand in terenuri cu dimensiuni si caracteristici similare; astfel se poate concluziona ca abordarea prin comparatie este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin comparatie utilizeaza informatii din piata si din baza de date a evaluatorului.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie exista cele mai multe date ce pot determina o valoare de piata reala.

Rezultatul final, obtinut in urma aplicarii a celor doua metode enuntate, poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finala este obtinuta in urma unei analize atat a informatiilor cat si a metodelor utilizate.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea 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

21.000 LEI echivalent 4.800 EURO.

Valoarea nu contine TVA

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț 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 buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Expert Evaluator
Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
Membru Titular ANEVAR



Expert Evaluator
Ing. Ec. Toader Ludmila
Membru titular ANEVAR



S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.