

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR. 97**

**privind însușirea rapoartelor de evaluare a terenurilor care fac obiectul schimbului între numiții Predescu Anastasie-Ecaterin și Wells Adela Valentina și municipiul Craiova, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011**

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

Având în vedere raportul nr.106483/2012 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii rapoartelor de evaluare a terenurilor situate în municipiul Craiova, str. Pieții, nr.2, respectiv str. Caracal, nr.35B, care fac obiectul schimbului între numiții Predescu Anastasie-Ecaterin și Wells Adela Valentina și municipiul Craiova, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011 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.266/2011 referitoare la aprobarea schimbului, având ca obiect terenul proprietate privată a numiților Predescu Anastasie-Ecaterin și Wells Adela Valentina, situat în str.Caracal, nr.35 B și terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Pieții, nr.2, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.25/2012;

În temeiul art.36 alin.2 lit.b și c coroborat cu alin.4 lit.a și 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 nr.120289/13.03.2012 având ca obiect bunul care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, compus din teren în suprafață de 354 mp.(lotul 1), cu număr cadastral 209754, construcții platformă beton cu suprafața de 266,46 mp. și grup social cu suprafața de 48,85 mp., situat în str.Pieții, nr.2, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare nr.120290/13.03.2012 având ca obiect terenul în suprafață de 453 mp., cu număr cadastral 203328, înscris în Cartea Funciară nr.202513 Craiova, proprietatea numiților numiților Predescu Anastasie-Ecaterin și Wells Adela Valentina, situat în str. Caracal, nr.35 B, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** 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. 120289/13.03.2012**

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **OBIECTUL EVALUĂRII:**

**Teren intravilan si constructii**

**Situate în Craiova, județul Dolj**

**Str. Pietei nr. 2 (fost. B-dul. Gheorghe Chitu)**

## **BENEFICIAR:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**Data: 13.03.2012**



## Sinteza raportului de evaluare

**Obiectul evaluării** îl constituie terenul în suprafața de 354 mp (lotul 1), construcție-grup social cu suprafața de 48,85 mp și platforma betonată cu suprafața de 266,46 mp edificate pe acesta, situate în Craiova, Str. Pietei nr. 2 (fost. B-dul. Gheorghe Chitu), jud. Dolj proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat din Hotărârea nr. 266/2011 și Hotărârea nr. 25/26.01.2012. Terenul evaluat reprezintă lotul 1 ce este o parte din Parcela nr. 2 cu suprafața totală de 794 mp, având nr. cadastral 23066.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a terenului și construcțiilor în vederea schimbului.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare:

- **IVS – Cadru general**
  - **IVA 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
  - **IVS 103 – Raportarea evaluării**
  - **Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea terenului**
- ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv determinarea valorii de piață.

**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.

**Baza Evaluării:** valoarea de piață

**Data evaluării:** 13.03.2012

**Curs BNR 1Euro = 4,3558 lei din 13.03.2012**

**Drepturile evaluate:** drepturile depline asupra proprietății

### **Valoarea de piață estimată:**

**359.100 lei echivalent 82.442 Euro**

*Valoarea nu conține T.V.A.*

**Valorile de piață estimată este compusă din valoarea terenului și valoarea construcțiilor:**

**Valoare teren..... 290.400 lei echivalent 66.670 euro**

**Valoare platforma betonată..... 43.700 lei echivalent 10.033 euro**

**Valoare grup social..... 25.000 lei echivalent 5.739 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 pietei imobiliare** - conține analiza pietei imobiliare, piața terenurilor din municipiul Craiova.

(4) **Evaluarea imobilului** – analiza celei mai bune utilizări, evaluarea terenului, construcțiilor 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 estimata pentru proprietatea în discuție este:

**Valoarea de piata estimata:**  
**359.100 lei echivalent 82.442 Euro**  
*Valoarea nu contine T.V.A.*

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 platit 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





## **CAPITOLUL I. GENERALITATI**

### **Executantul lucrării:**

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. reprezentată prin Ec. Mitroi Aurelian Dumitru, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania, cu legitimația nr. 12610, în baza solicitării Consiliului Local al Municipiului Craiova - Directia Patrimoniului si Investitii Serviciul A.E.D.P.P.M.T. (Comanda nr. 32994/12.03.2012), am efectuat raportul de evaluare al terenului in suprafata de 354 mp cu nr. cadastral 23066, constructie-grup social cu suprafata de 48,85 mp si platforma betonata cu suprafata de 266,46 mp edificate pe acesta, situate in Craiova, , Str. Pietei nr. 2 (fost. B-dul. Gheorghe Chitu) , jud. Dolj proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat din Hotararea nr. 266/2011 si Hotararea nr. 25/26.01.2012.

### **1.1.Obiectul supus evaluării** este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren in suprafata de 354 mp din acte si masuratori, constructie-grup social cu suprafata de 48,85 mp si platforma betonata cu suprafata de 266,46 mp edificate pe acesta, situat in Craiova, Str. Pietei nr. 2 (fost. B-dul. Gheorghe Chitu), jud. Dolj proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat din Hotararea nr. 266/2011 si Hotararea nr. 25/26.01.2012

**1.2.Scopul** acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piata a imobilului, in vederea realizarii schimbului prevazut la art. 1 din H.C.L. nr. 25/26.01.2012. 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 numai față de client și destinatarul lucrării.

**1.3.Baza de evaluare** o reprezinta estimarea valorii de piata a spatiului evaluat. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (2011), *Valoarea de piață reprezinta suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR: IVS – Cadrul General si GME 1

**1.4.Data evaluării** : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 13.03.2012  
Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4.3558 lei.**

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 13.03.2012 de către Balasa Gabriel si reprezentantul Primariei, domnul Marta Stelian. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

**1.5.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.

- **IVS – Cadru general**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **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;
- inspectia 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:**

- Hotărârea nr. 25/26.01.2012
- Hotărârea nr. 266/2011

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.

### **1.8. Clauza de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, 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.
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit în scopul estimării valorii de piață pentru terenul evaluat și construcțiile aflate pe teren.
- la cererea beneficiarului au fost evaluate și construcțiile –C1-grup sanitar și platforma betonată, pentru care nu s-au prezentat documente de înscriere în Cartea Funciara,
- pe teren se mai afla amplasată o construcție provizorie pe structura metalică din tablă ondulată dispusă pe toată suprafața terenului (care include construcția C1-grup sanitar și platforma betonată) și care nu face obiectul evaluării.

## **CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ**

### **2.1. Dreptul de proprietate**

Amplasamentul situat în Craiova, Str. Pietei nr. 2 (fost B-dul. Gheorghe Chitu) proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat.

Dreptul de proprietate este stabilit prin:

- Hotărârea nr. 25/26.01.2012
- Hotărârea nr. 266/2011

### **2.2. Descrierea proprietății**

Terenul în suprafața de 354 mp din acte și măsurători și construcții edificate pe acesta formate din platforma betonată cu suprafața de 266,46 mp și grup social cu suprafața de 48,85 mp, proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat.

Terenul are forma neregulată. Pe teren se afla construcții edificate pe platforma betonată cu suprafața de 266,46 mp și grup social cu suprafața de 48,85 mp.

Terenul evaluat se afla în zona medie a Mun. Craiova în Piața Chiriatic. În zona se afla Policlinica Medaura și Restaurantul Charlie Comat.

Grupul social are structura din beton armat cu închidere perimetrală din cărămidă. Finisaje: pardoselile sunt din ciment mozaicat și pereții placiți cu faianță. Grupul social beneficiază ca utilități de : energie electrică, canalizare, apă.

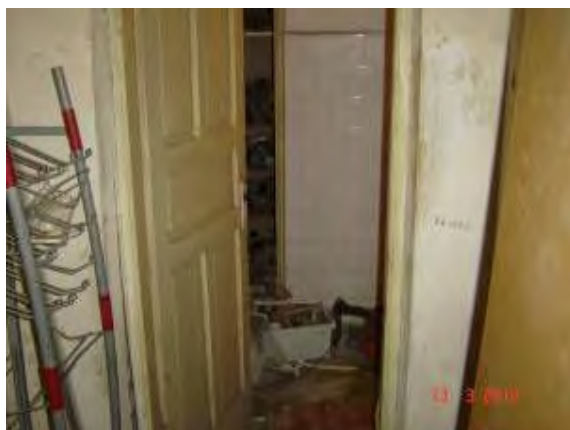
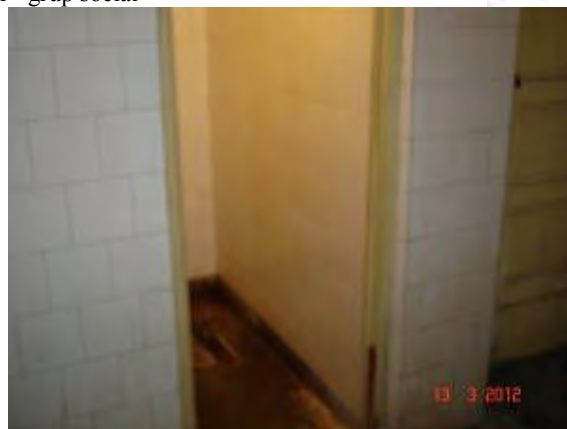
Harta amplasare teren



Poze din interior-Platforma betonata



Poze din interior –grup social



Vedere teren





Vecinatati



## **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).

**Nu exista o piata de tipul acestei proprietatii, dar in schimb exista o piata a terenurilor.**

In continuare voi prezenta piata acestor tipuri de imobile, respectiv terenuri.

Piata specifica-terenurilor este reprezentata de piata terenurilor intravilane din zona mediana 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.



Piata imobiliara a inregistrat o scadere spre sfarsitul anului 2011 si inceputul anului 2012. Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, preturile au scazut anul acesta cu pana la 10-20% in comparatie cu anul 2011.

Zona mediana ramane ca avand o atractivitate buna iar preturile sunt cuprinse in intervalul 180-270 euro/mp, deosebirile constand in forma terenului, suprafata, acces, utilitati, vecinatati etc.

### **3.2. Oferta competitiva**

Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, in zona mediana a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista putine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 170-300 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 10% 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 400-500 mp, cu toate utilitatile sau cu posibilitati de racordare la utilitati cu, pe care se pot construi hale cu diverse destinatii.

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 si permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietății*”.

Având in vedere amplasarea imobilului, evaluatorul estimează ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de imobil cu destinatie comerciala.



## 4.2. Evaluarea proprietatii

Pentru evaluarea imobilului se pot aplica urmatoarele abordari:

**abordarea prin piata** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste, luand in considerare elementele de comparatie, nu se poate aplica datorita specificului proprietatii ce face obiectul prezentei evaluarii.

**-abordarea prin cost** ofera o indicatie a unei valori prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active, decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire..

**-abordarea prin venit** ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

### 4.2.1. Abordarea prin cost

#### 4.2.1.1 Evaluarea constructiilor

Se realizează conform „Costuri de reconstrucite-Costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL Bucuresti 2010 și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea depreciilor acumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea depreciilor s-a efectuat prin metoda segregării.

Determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire net pentru GRUP SOCIAL , in valoare de: **25.000 lei**

#### FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

##### METODA COSTURILOR SEGREGATE

#### 1. DATE DE REFERINTA

Denumire și adresă obiectiv:

Grup social

Suprafața construită

Sc (mp) = 48.85

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = 48.85

0.0

1.017

| Nr. Crt.                                         | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (lei) |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                                  |                   | A                       | B                     | C=AxB            | D                                    | E                       | F=CxDxE          |
|                                                  |                   |                         |                       |                  | 1.000                                | 1.000                   |                  |
| <b>Infrastructura</b>                            |                   |                         |                       |                  |                                      |                         |                  |
| 1                                                |                   | 48.85                   | 3,120.4               | 152,430.1        | 1.000                                | 1.000                   | <b>155,069.1</b> |
| <b>TOTAL COST (CIB) CORECTAT CU TVA ( LEI)</b>   |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | <b>155,069.1</b> |
| <b>TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA ( LEI)</b> |                   |                         |                       |                  |                                      |                         | <b>125,055.8</b> |



**UZURA FIZICA**

| Nr. Crt.                     | Denumire substructură | Cost de înlocuire brut CIB lei | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată lei |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
| 1                            | Infrastructura        |                                | 40%              |                                |
| Total cost cu tva (Lei)      |                       | 155,069.1                      |                  | 93,041.5                       |
| Total cost cu tva (Lei/mp)   |                       | 3,174.4                        |                  | 1,904.6                        |
| Total cost fără tva (Lei)    |                       | 130,310.2                      |                  | 78,186.1                       |
| Total cost fără tva (Lei/mp) |                       | 2,667.6                        |                  | 1,600.5                        |

**DEPRECIERE FUNCTIONALA**

|                              |  |          |     |          |
|------------------------------|--|----------|-----|----------|
| Total cost fără tva (Lei)    |  | 78,186.1 | 30% | 54,730.3 |
| Total cost fără tva (Lei/mp) |  | 1,600.5  |     | 1,120.4  |

**DEPRECIERE EXTERNA**

|                              |  |          |     |          |
|------------------------------|--|----------|-----|----------|
| Total cost fără tva (Lei)    |  | 54,730.3 | 10% | 46,911.7 |
| Total cost fără tva (Lei/mp) |  | 1,120.4  |     | 960.3    |

**VALOAREA DE INLOCUIRE (lei)** rotunjit **25,000**

Determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire net pentru Platforma Betonata, in valoare de: **43.700 lei**

Cap. 4 Constructii speciale

Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire pt cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale - Ed IROVAL Bucuresti

**FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI  
METODA COSTURILOR SEGREGATE**

**1. DATE DE REFERINTA**

Denumire și adresă obiectiv:

platforma betonata

Suprafața construită

Sc (mp) = 266.46

Suprafața desfășurată construită

Sdc (mp) = 266.46

228.0

1.017

| Nr. Crt.                                  | Denumire / Simbol                              | Suprafața Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (lei) |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
|                                           |                                                | A                       | B                     | C=AxB            | D                                    | E                       | F=CxDxE          |
|                                           |                                                |                         |                       |                  | 1.000                                | 1.000                   |                  |
| <b>Suprastructură / Structură</b>         |                                                |                         |                       |                  |                                      |                         |                  |
| 1                                         | Platforma betonata cu borduri si asfalt/PLTFBA | 266.5                   | 248.8                 | 66,295.2         | 1.000                                | 1.000                   | 67,443.0         |
| Total                                     |                                                |                         |                       |                  |                                      |                         | 67,443.0         |
|                                           |                                                |                         |                       |                  |                                      |                         |                  |
| TOTAL COST (CIB) CORECTAT CU TVA ( LEI)   |                                                |                         |                       |                  |                                      |                         | 67,443.0         |
| TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA ( LEI) |                                                |                         |                       |                  |                                      |                         | 56,674.8         |

**UZURA FIZICA**



| Nr. Crt.                     | Denumire substructură   | Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (euro, lei) |
|------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------------|----------------------------------------|
| 1                            | Structură de rezistență | 67,443.0                               | 20%              | 53,954.4                               |
| Total cost fără tva (Lei)    |                         | 67,443.0                               |                  | 53,954.4                               |
| Total cost fără tva (Lei/mp) |                         | 253.1                                  |                  | 202.5                                  |

**DEPRECIERE FUNCTIONALA**

|                              |  |          |     |          |
|------------------------------|--|----------|-----|----------|
| Total cost fără tva (Lei)    |  | 53,954.4 | 10% | 48,559.0 |
| Total cost fără tva (Lei/mp) |  | 202.5    |     | 182.2    |

**DEPRECIERE EXTERNA**

|                              |  |          |     |          |
|------------------------------|--|----------|-----|----------|
| Total cost fără tva (Lei)    |  | 48,559.0 | 10% | 43,703.1 |
| Total cost fără tva (Lei/mp) |  | 182.2    |     | 164.0    |

**VALOAREA DE INLOCUIRE**

(lei)

43,703

**VALOAREA DE INLOCUIRE**

(lei)

43,700

**Valoarea estimata a constructiilor:**

**68.700 lei, echivalent 15.772 euro**

**4.2.1.2. Evaluarea terenului**

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

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

- tehnica comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvoltarii - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii( cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- 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 de terenuri

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 comparatiei directe si metoda extractiei de pe piata;



### Evaluarea terenului prin Tehnica comparatiei directe

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 ca 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.

### Evaluarea terenului prin tehnica comparatiei directe

| Elemente de comparatie                                     | teren de evaluat              | Terenuri comparate        |                          |                          |                                    |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
|                                                            |                               | A                         | B                        | C                        | D                                  |
| <b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>          |                               | <b>220</b>                | <b>300</b>               | <b>200</b>               | <b>190</b>                         |
| <b>Data ofertarii</b>                                      | <b>martie 2012</b>            | <b>martie 2012</b>        | <b>martie 2012</b>       | <b>martie 2012</b>       | <b>martie 2012</b>                 |
| <b><i>Pret de vanzare negociat (Eur/mp)</i></b>            |                               | <b>198.0</b>              | <b>270.0</b>             | <b>180.0</b>             | <b>171.0</b>                       |
| <b><i>Drept de proprietate</i></b>                         | integral                      | integral                  | integral                 | integral                 | integral                           |
| <b><i>Corectie pt. Drept de proprietate</i></b>            | %                             | 0                         | 0                        | 0                        | 0                                  |
|                                                            | (Euro /mp)                    | 0                         | 0                        | 0                        | 0                                  |
| Pret corectat                                              |                               | 198.0                     | 270.0                    | 180.0                    | 171.0                              |
| <b><i>Restrictii legale</i></b>                            | fara restrictii               | fara restrictii           | fara restrictii          | fara restrictii          | fara restrictii                    |
| corecție pentru restrictii legale                          | %                             | 0                         | 0                        | 0                        | 0                                  |
|                                                            | (Euro /mp)                    | 0                         | 0                        | 0.00                     | 0                                  |
| Pret corectat                                              |                               | 198.0                     | 270.0                    | 180.0                    | 171.0                              |
| <b><i>Conditii ale pietei</i></b>                          | la piata                      | la piata                  | la piata                 | la piata                 | la piata                           |
| corecție pentru cond. de piata                             | %                             | 0                         | 0                        | 0                        | 0                                  |
|                                                            | (Euro /mp)                    | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                              |                               | 198.00                    | 270.00                   | 180.00                   | 171.00                             |
| <b><i>Localizare</i></b>                                   | str. Caracal/<br>P-ta Chiriac | Facultatea<br>de Medicina | str.Anul<br>1848/Parchet | Str.<br>Gerota/Confecții | str. Gh.<br>Chitu/<br>Independenta |
| corecție pentru localizare                                 | %                             | -15                       | -25                      | 10                       | 5                                  |
|                                                            | (Euro /mp)                    | -29.70                    | -67.50                   | 18.00                    | 8.55                               |
| Pret corectat                                              |                               | 168.30                    | 202.50                   | 198.00                   | 179.55                             |
| <b><i>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</i></b> | 354                           | 500                       | 325                      | 400                      | 600                                |
| corecție pentru caracteristici fizice                      | %                             | 0                         | 0                        | 0                        | 0                                  |
|                                                            | (Euro /mp)                    | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                              |                               | 168.30                    | 202.50                   | 198.00                   | 179.55                             |
| <b><i>Acces</i></b>                                        | stradal                       | stradal                   | stradal                  | stradal                  | stradal                            |
| corecție pentru acces                                      | %                             | 0                         | 0                        | 0                        | 0                                  |
|                                                            | (Euro /mp)                    | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                              |                               | 168.30                    | 202.50                   | 198.00                   | 179.55                             |



| Utilitățile tehnico-edilitare disponibile   | energ. electrica, apa-canal, gaze | toate utilitățile | toate utilitățile | toate utilitățile | toate utilitățile |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | %                                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| corecție pentru utilitati                   | (Euro /mp)                        | 0.00              | 0.00              | 0.00              | 0.00              |
| Pret corectat                               |                                   | 168.30            | 202.50            | 198.00            | 179.55            |
| Stare teren                                 | 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                               |                                   | 168.30            | 202.50            | 198.00            | 179.55            |
| Forma teren/Construibil teren               | neregulata/da                     | regulata/da       | regulata/da       | regulata/da       | regulata/da       |
|                                             | %                                 | -5                | -5                | -5                | -5                |
| corecție pentru stare teren                 | (Euro /mp)                        | -8.42             | -10.13            | -9.90             | -8.98             |
| Pret corectat                               |                                   | 159.89            | 192.38            | 188.10            | 170.57            |
| CMBU                                        | comercial                         | rezidential       | rezidential       | rezidential       | rezidential       |
|                                             | %                                 | 10                | 10                | 10                | 10                |
| corecție pentru CMBU                        | (Euro /mp)                        | 16.83             | 20.25             | 19.80             | 17.96             |
| Pret corectat                               |                                   | 176.72            | 212.63            | 207.90            | 188.53            |
| Corecție totala bruta                       |                                   | 54.95             | 97.88             | 47.70             | 35.48             |
| % din prețul de vanzare                     |                                   | 27.75             | 36.25             | 26.50             | 20.75             |
| Valoarea propusa este valoarea comparabilei | D                                 |                   |                   |                   |                   |
|                                             | 188.53                            | Euro/mp           |                   |                   |                   |

#### Rezulta

Suprafata teren= 354.00 mp  
 Valoare lei/Euro = 4.3558  
 Valoare teren = 66,739 euro  
 rotunjit: 290,700 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:** corectii negative si pozitive la toate comparabilele in functie de localizarea fiecarui teren fata de terenul evaluat.

**Suprafata:** Corectii pozitive la comparabilele A si D, acestea avand suprafete mai slab cotate pe piata imobiliara;

**Deschidere:** nu s-au aplicat corectii

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

**Stare teren:** corectii pozitive la toate comparabilele, acestea fiind libere si neimprejmuite, fata de terenul evaluat care este liber si imprejmuat.

**Forma teren/construibil teren:** S-au aplicat corectii negative la toate comparabilele, terenurile comparabile avand forma regulata si fiind construibile, terenul evaluat are forma neregulata.

**C.M.B.U.:** nu s-au aplicat corectii

**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI  
PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI DIRECTE**

**290.400 LEI  
echivalent 66.739 EURO**

**VALOAREA NU CONTINE T.V.A.**



### Evaluarea terenului prin Tehnica extractiei de piata

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: aprox. 300 mp desfasurati, in zona Centru/Drăgălinar, teren 300 mp. Pretul de oferta este de 260.000 euro si s-a considerat un pret de vanzare de 220.000 euro. Constructia a fost estimata prin reconstructie si deprecie la aprox. 150.000 euro. Rezulta ca valoarea unitara a terenului este de  $70.000 \text{ euro}/300\text{mp} = 233 \text{ euro/mp}$ . 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 pietei              | 0%              | 230.00          | 230                |
| 2  | Localizare                    | -20%            |                 | 184                |
| 3  | Suprafata                     | 0%              |                 | 184                |
| 4  | Acces                         | 0%              |                 | 184                |
| 5  | Utilitati                     | 0%              |                 | 184                |
| 6  | Forma teren/Construibil teren | -5%             |                 | 175                |
| 7  | C.M.B.U.                      | 10%             |                 | 192                |
|    |                               |                 |                 | 192                |

euro/mp

Astfel valoarea terenului devine:

**354 mp                      294275 Lei**  
**rotund                      294000 Lei**  
**echivalent                67564 Euro**

|                                                                                    |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ DE TEHNICA EXTRACTIEI DE PE PIATA</b> | <b>294.000 LEI echivalent 67.564 EURO</b> |
| <b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>                                                  |                                           |



Estimez o valoare de piata a terenului obtinuta prin tehnica comparatiilor directe de 290.400 lei, echivalent 66.739 euro:

Rezulta valoarea de piata a proprietatii obtinuta prin abordarea prin cost:

25.000 lei + 43.700 lei + 290.400 lei = 359.100 lei

#### 4.2.2 Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de aprox. 2,5 Euro/mp/luna cu un grad de ocupare de 85%, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută prin metoda comparațiilor directe din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

Rata de capitalizare luata in calcul este de 11 % si se stabileste pornind de la rata de baza fara risc comunicata de BNR ( 5,5%) si rata de risc economic global (1) – nivel de risc ridicat RC= rata de baza fara risc deflatata (1+rata de risc economic global) in conditiile unei cresteri anuale nesemnificative  $R_c = 5.5\% (1+1) = 11\%$ .

#### Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii -teren

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Venit brut din chirii               | 46.259         |
| Grad de ocupare 85%                 | 6.939          |
| Total venituri                      | 39.320         |
| Cheltuieli cu impozite              | 288            |
| Total cheltuieli                    | 288            |
| <b>Venit net din exploatare VNE</b> | <b>39.031</b>  |
| Rata de capitalizare "c"            | 11,00%         |
| <b>Valoarea</b>                     | <b>354.830</b> |

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{39.031}{11,00\%}$$

$$V_{cv} =$$

354.830 lei

**Total valoare proprietate prin venituri**

**355.000 lei rotunjit**

**81.501 euro**

**Nota:**

Cheltuieli cu impozite 8,149 lei/ha-taxa locala

**Valoarea estimata a proprietatii prin capitalizarea venitului este de:**  
**355.000 lei, echivalent 81.501 euro**

#### 4.2.3 Abordarea prin piata

Conform definitiei aceasta abordare foloseste date de piata.Datorita faptului ca nu se cunosc tranzactii si nici oferte cu proprietati similare, nu putem aborda acesta metoda.



### 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 judecăți consistente.

Rezultatul final, obținut în urma aplicării a celor două metode enunțate este:

- valoarea estimată a proprietății obținută prin abordarea prin cost- 359.100 lei, echivalent 82.442 Euro
- valoarea estimată a proprietății prin capitalizarea venitului- 355.000 lei, echivalent 81.501 euro

Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și 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:

**Valoarea de piață estimată:**  
**359.100 lei echivalent 82.442 Euro**  
*valoare obținută prin cost*  
*Valoarea nu conține T.V.A.*

**Valoare de piață a proprietății este compusă din:**

**Valoare teren..... 290.400 lei echivalent 66.670 euro**  
**Valoare platformă betonată..... 43.700 lei echivalent 10.033 euro**  
**Valoarea grup social..... 25.000 lei echivalent 5.739 euro**

***Valorile nu conțin T.V.A.***

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 bună 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**



*[Handwritten signature]*

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

## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1 Mai, Confectii

**ID anunt: 376461**

(Valabila din 14/02/2012)

-  Sunt interesat de
-  Varianta printabila
-  Adauga la favorite



Va prezentam unul din singurele terenuri pretabile unei constructii atat cu destinatie locuinte ,corp de birouri si spațiu comercial , dar si policlinica particulara. Forma regulata de patrat, amplasarea stradala, posibilitatea de racordare la toate utilitatile necesare, certificatul de urbanism din care reiese posibilitatea construirii a 900 mp desfasurati, precum si faptul ca in zona nu exista nici un alt teren liber asemanator, il face irezistibil oricarui investitor. De mentionat si foarte important: pretul este fara TVA .

**Pret: 83.000 EUR neg.**

### Detalii

### Utilitati

**Suprafata teren:** 400 mp  
**Front stradal:** 20 m  
**Tip teren:** intravilan

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- mijloace de transport

- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea

### Alte utilitati

Aceasta oferta o puteti viziona sub forma unui videoclip pe site-ul propriu: [www.euroimobiliare.com](http://www.euroimobiliare.com)  
PRESENTARI VIDEO IMOBILE EXCLUSIVE



### Date contact agentie imobiliara

**EUROIMOBILIARE CRAIOVA**

Telefon:

Fax: 0351.81.69.72

Mobil: 0764.456.685 si 0755.641.846

E-mail: [euro.imobiliare@yahoo.com](mailto:euro.imobiliare@yahoo.com)

Pagina web: <http://www.euroimobiliare.com>

Persoana contact: Florin

Telefon:

Mobil: 0764.456.685 si 0755.641.846

E-mail: [euro.imobiliare@yahoo.com](mailto:euro.imobiliare@yahoo.com)

## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Gheorghe Chitu, Independenta

**ID anunt: 362072**  
(Valabila din 28/03/2011)

-  [Sunt interesat de acest anunt](#)
-  [Varianta printabila](#)
-  [Adauga la favorite](#)

Teren 600 mp,intravilan ,deschidere 22m,

**Pret: 115.000 EUR neg.**

### Detalii

### Utilitati

|                         |            |                        |                         |
|-------------------------|------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b> | 600 mp     | • apa                  | • canalizare            |
| <b>Front stradal:</b>   | 22 m       | • curent electric 220V | • gaz                   |
| <b>Tip teren:</b>       | intravilan | • la sosea             | • mijloace de transport |
| <b>Cadastru:</b>        | da         | • telefon              |                         |
| <b>Intabulare:</b>      | da         |                        |                         |

 [Inapoi](#)

### Date contact agentie imobiliara

**Roman** craiova

Telefon: 0744602828

Fax:

Mobil:

E-mail: [roman.imobiliare@gmail.com](mailto:roman.imobiliare@gmail.com)

Pagina web: <http://roman.craiovaimobiliare.ro>

Persoana contact: *Lionel Roman*

## Teren de vanzare in craiova, Dolj, ultracentral, Facultatea de medicina veche

**ID anunt: 353931**  
(Valabila din 13/03/2012)

-  Sunt interesat de acest anunt
-  Varianta printabila
-  Adauga la favorite

Latimea terenului este de 25 ml. Accesul se face din alee de 4 ml latime cu o lungime de 20 ml.

**Pret/mp: 220 EUR**  alte valute

### Detalii

### Utilitati

**Suprafata teren:** 500 mp  
**Tip teren:** intravilan

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- mijloace de transport

- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea
- telefon

 Inapoi

### Date contact agentie imobiliara

**TYREX** Craiova

Telefon: 0251.418.584

Fax:

Mobil: 0723.175.522, 0745.764.996, 0722.691.517-COSMOTE

E-mail: [agentia\\_tyrex@yahoo.com](mailto:agentia_tyrex@yahoo.com)

Pagina web: <http://tyrex.craiovaimobiliare.ro>

Persoana contact: *Emilia Neagu*

Telefon: 0251 / 41.85.84

Mobil: 0745.76.49.96

E-mail: [agentia\\_tyrex@yahoo.com](mailto:agentia_tyrex@yahoo.com)

## Teren de vanzare in craiova, Dolj, anul 1848, parchet

**ID anunt: 366551**

(Valabila din 13/03/2012)

-  Sunt interesat de acest anunt
-  Varianta printabila
-  Adauga la favorite

**Pret: 95.000 EUR neg.**

**Pret/mp: 300 EUR**  alte valute

### Detalii

### Utilitati

|                                |            |                        |                         |
|--------------------------------|------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b>        | 325 mp     | • apa                  | • canalizare            |
| <b>Front stradal:</b>          | 11 m       | • curent electric 220V | • gaz                   |
| <b>Tip teren:</b>              | intravilan | • la sosea             | • mijloace de transport |
| <b>Cadastru:</b>               | da         | • telefon              |                         |
| <b>Intabulare:</b>             | da         |                        |                         |
| <b>Destinatie anterioara:</b>  | locuinta   |                        |                         |
| <b>Destinatie recomandata:</b> | locuinta   |                        |                         |

 Inapoi

### Date contact agentie imobiliara

**Total** Craiova

Telefon: 035140 25 68

Fax: 0351.40 25 68

Mobil: 0730 07 93 92 0731.324.164

E-mail: [agentia.total@yahoo.com](mailto:agentia.total@yahoo.com)

Pagina web:

Persoana contact: ,*Faluta Mihaela*

Telefon: 035140 25 68

Mobil: 0730.079.392; 0731.324.164

E-mail: [agentia.total@yahoo.com](mailto:agentia.total@yahoo.com)

## Vila de vanzare in CRAIOVA, Dolj, CENTRU, DRAGALINA

**ID anunt: 366673**

(Valabila din 23/01/2012)

 [Sunt interesat de acest anunt](#)

 [Varianta printabila](#)

 [Adauga la favorite](#)

VILA CONSTRUCTIE 2007 D+P+E, TEREN 350MP, AMPRENTA 100MP, CENTRALA TERMICA, SISTEM DE ALARMA, LA DEMISOL ARE BECI PE TOATA CASA, LA PARTER ARE LIVING, BUCATARIE, DRESING, WC DE SERVICI, UN BIROU, IAR LA ETAJ ARE 3 DORMITOARE, DRESING, BAIE MARE

**Pret: 260.000 EUR**

### Detalii

**Numar camere:** 5  
**Suprafata utila:** 300 mp  
**Suprafata teren:** 350 mp  
**Bai:** 2  
**Bucatarii:** 1  
**Balcoane:** 1  
**Stare imobil:** imobil nou

 [Inapoi](#)

### Date contact agentie imobiliara

**ANTONELA IMOBILIARE** CRAIOVA

Telefon: 0770/96.78.29, 0351/401.321

Fax:

Mobil: 0734/51.67.90/0762/35.60.23

E-mail: [antonela.imobiliare@yahoo.com](mailto:antonela.imobiliare@yahoo.com)

Pagina web:

Persoana contact: ANTON VICTORITA

Telefon: 0754.348.530, 0770/96.78.29, 0351.401.321;0734/51.67.90

Mobil: 0754.348.530, 0762.356.023, 0734.51.67.90

**Nr. 120290/13.03.2012**

# **RAPORT DE EVALUARE**

**OBIECTUL EVALUĂRII:**

**TEREN INTRAVILAN**

**Situat în Craiova, județul Dolj**

**Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25)**

**BENEFICIAR:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**Data: 13.03.2012**



## Sinteza raportului de evaluare

**Obiectul evaluării** îl constituie terenul în suprafața de 453 mp (lotul 2) din suprafața totală de 969 mp din acte și 1.010 mp (din măsuratori), situat în Craiova, Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25), jud. Dolj proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin și Wells Adela Valentina. Terenul evaluat are nr. cadastral 203328.

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

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**
- **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.

**Baza Evaluării:** valoarea de piață

**Data evaluării:** 13.03.2012

**Curs BNR 1Euro = 4,3558 lei din 13.03.2012**

**Drepturile evaluate:** drepturile depline asupra proprietății

**Valorile de piață estimate:**

- **tehnica comparației directe..... 389.700 lei echiv. 89.467 Euro**
- **tehnica extracției de pe piață.....396.000 lei echiv. 91.005 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 pieteii imobiliare** - conține analiza pieteii 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:

**389.700 lei echivalent 89.467 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



## CAPITOLUL I. GENERALITATI

### ***Executantul lucrării:***

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. reprezentată prin Ec. Mitroi Aurelian Dumitru, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania, cu legitimația nr. 12610, în baza solicitării Consiliului Local al Municipiului Craiova - Directia Patrimoniului si Investitii Serviciul A.E.D.P.P.M.T. (Comanda nr. 33002/12.03.2012), am efectuat raportul de evaluare al terenului in suprafata de 453 mp cu nr. cadastral 203328 situat in Craiova, Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25) , jud. Dolj proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin si Wells Adela Valentina conform Certificatului de Mostenitor nr. 109/26.06.2009.

### **1.1.Obiectul supus evaluării** este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 453 mp din acte si masuratori, situat in Craiova, Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25), jud. Dolj proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin si Wells Adela Valentina conform Certificatului de Mostenitor nr. 109/26.06.2009.

**1.2.Scopul** acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piata a imobilului, in vederea realizarii schimbului prevazut la art. 4 din H.C.L. nr. 266/2011. 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 reprezinta estimarea valorii de piata a spatiului evaluat. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (2011), *Valoarea de piață reprezinta suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.* 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 estimata in prezentul raport este valabila la 13.03.2012  
Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4.3558 lei.**

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 13.03.2012 de către Balasa Gabriel si reprezentantul Primariei, domnul Marta Stelian. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

**1.5.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.

- **IVS – Cadru general**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **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 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 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:

- Certificat de moștenitor nr. 109/26.06.2009 – nu a fost prezentat
- Decizia nr. 4992/2002 – nu a fost prezentată
- Dispoziția nr. 46717/05.05.2008 – nu a fost prezentată
- Proces verbal de punere în executare nr. 23664/09.05.2009 – nu a fost prezentat
- Proces verbal de vecinătate din data de 05.05.2010
- Act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 1044/09.08.2010
- Hotărârea nr. 266/2011
- Extras de carte funciara nr. 51569/10.08.2010
- Carte funciara nr. 203328
- Nr. cadastral nr. 203328

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.

**1.8. Clauza de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, 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.

- prezentul raport de evaluare a fost întocmit în scopul estimării valorii de piață pentru terenul evaluat.

## **CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ**

### **2.1. Dreptul de proprietate**

Amplasamentul situat în Craiova, Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25) , jud. Dolj proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin și Wells Adela Valentina.

Dreptul de proprietate este stabilit prin:

- Certificat de moștenitor nr. 109/26.06.2009 – nu a fost prezentat
- Decizia nr. 4992/2002 – nu a fost prezentată
- Dispoziția nr. 46717/05.05.2008 – nu a fost prezentată
- Proces verbal de punere în executare nr. 23664/09.05.2009 – nu a fost prezentat
- Proces verbal de vecinătate din data de 05.05.2010

### **2.2. Descrierea proprietății**

Terenul în suprafață de 453 mp din acte și măsuratori, proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin și Wells Adela Valentina.

Terenul are forma regulată, prezintă toate utilitățile.

Terenul evaluat se află în zona medie a Mun. Craiova în Piața Chiriac. În zona se află Policlinica Medaura și Restaurantul Charlie Comat.

Harta



Vedere strada Caracal



Vedere strada Gheorghe Chitu



Vedere de pe teren 453mp



## **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 chirieasilor 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 periferica 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.

Piata imobiliara a inregistrat o scadere spre sfarsitul anului 2011 si inceputul anului 2012. Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, preturile au scazut anul acesta cu pana la 10-20% in comparatie cu anul 2011.

Zona periferica ramane ca avand o atractivitate buna iar preturile sunt cuprinse in intervalul 70-180 euro/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 mediana a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista putine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 170 - 270 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 10% 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 400-500 mp, cu toate utilitatile sau cu posibilitati de racordare la utilitati cu, pe care se pot construi hale cu diverse destinatii.

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 permisibilă 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, evaluatorul estimează ca cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinație comercială.

#### **4.2. Evaluarea proprietății**

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substitutivă și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență 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:

- tehnica 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 diferență 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;

##### **4.2.1. Tehnica comparației directe**

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 zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.



## Evaluarea terenului prin tehnica comparatiei directe

| Elemente de comparatie                              | teren de evaluat                         | Terenuri comparate        |                           |                          |                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------------|
|                                                     |                                          | A                         | B                         | C                        | D                                  |
| <b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>   |                                          | <b>220</b>                | <b>300</b>                | <b>200</b>               | <b>190</b>                         |
| <b>Data ofertarii</b>                               | <b>martie 2012</b>                       | <b>martie 2012</b>        | <b>martie 2012</b>        | <b>martie 2012</b>       | <b>martie 2012</b>                 |
| <b>Pret de vanzare negociat (Eur/mp)</b>            |                                          | <b>198.0</b>              | <b>270.0</b>              | <b>180.0</b>             | <b>171.0</b>                       |
| <b>Drept de proprietate</b>                         | integral                                 | integral                  | integral                  | integral                 | integral                           |
| <b>Corectie pt. Drept de proprietate</b>            | %                                        | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
|                                                     | (Euro /mp)                               | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
| Pret corectat                                       |                                          | 198.0                     | 270.0                     | 180.0                    | 171.0                              |
| <b>Restrictii legale</b>                            | fara restrictii                          | fara restrictii           | fara restrictii           | fara restrictii          | fara restrictii                    |
|                                                     | %                                        | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
| corectie pentru restrictii legale                   | (Euro /mp)                               | 0                         | 0                         | 0.00                     | 0                                  |
| Pret corectat                                       |                                          | 198.0                     | 270.0                     | 180.0                    | 171.0                              |
| <b>Conditii ale pietei</b>                          | la piata                                 | la piata                  | la piata                  | la piata                 | la piata                           |
|                                                     | %                                        | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
| corectie pentru cond. de piata                      | (Euro /mp)                               | 0.00                      | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                       |                                          | 198.00                    | 270.00                    | 180.00                   | 171.00                             |
| <b>Localizare</b>                                   | str. Caracal/<br>P-ta Chiriac            | Facultatea<br>de Medicina | str. Anul<br>1848/Parchet | Str.<br>Gerota/Confectii | str. Gh.<br>Chitu/<br>Independenta |
|                                                     | %                                        | -15                       | -25                       | 10                       | 5                                  |
| corectie pentru localizare                          | (Euro /mp)                               | -29.70                    | -67.50                    | 18.00                    | 8.55                               |
| Pret corectat                                       |                                          | 168.30                    | 202.50                    | 198.00                   | 179.55                             |
| <b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b> | 453                                      | 500                       | 325                       | 400                      | 600                                |
|                                                     | %                                        | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
| corectie pentru caracteristici fizice               | (Euro /mp)                               | 0.00                      | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                       |                                          | 168.30                    | 202.50                    | 198.00                   | 179.55                             |
| <b>Acces</b>                                        | stradal                                  | stradal                   | stradal                   | stradal                  | stradal                            |
|                                                     | %                                        | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
| corectie pentru acces                               | (Euro /mp)                               | 0.00                      | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                       |                                          | 168.30                    | 202.50                    | 198.00                   | 179.55                             |
| <b>Utilitatile tehnico-edilitare disponibile</b>    | energ.<br>electrică, apa-<br>canal, gaze | toate<br>utilitatile      | toate<br>utilitatile      | toate utilitatile        | toate<br>utilitatile               |
|                                                     | %                                        | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
| corectie pentru utilitati                           | (Euro /mp)                               | 0.00                      | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                       |                                          | <b>168.30</b>             | <b>202.50</b>             | <b>198.00</b>            | <b>179.55</b>                      |
| <b>Stare teren</b>                                  | liber                                    | liber                     | liber                     | liber                    | liber                              |
|                                                     | %                                        | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
| corectie pentru stare teren                         | (Euro /mp)                               | 0.00                      | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                       |                                          | <b>168.30</b>             | <b>202.50</b>             | <b>198.00</b>            | <b>179.55</b>                      |
| <b>Forma teren/Construibil teren</b>                | regulata/da                              | regulata/da               | regulata/da               | regulata/da              | regulata/da                        |
|                                                     | %                                        | 0                         | 0                         | 0                        | 0                                  |
| corectie pentru stare teren                         | (Euro /mp)                               | 0.00                      | 0.00                      | 0.00                     | 0.00                               |
| Pret corectat                                       |                                          | <b>168.30</b>             | <b>202.50</b>             | <b>198.00</b>            | <b>179.55</b>                      |



| CMBU                                        | comercial  | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential |
|---------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                             | %          | 10          | 10          | 10          | 10          |
| corecție pentru CMBU                        | (Euro /mp) | 16.83       | 20.25       | 19.80       | 17.96       |
| Pret corectat                               |            | 185.13      | 222.75      | 217.80      | 197.51      |
| <b>Corecție totala bruta</b>                |            | 46.53       | 87.75       | 37.80       | 26.51       |
| <b>% din prețul de vanzare</b>              |            | 23.50       | 32.50       | 21.00       | 15.50       |
| Valoarea propusa este valoarea comparabilei | D          |             |             |             |             |
|                                             | 197.51     | Euro/mp     |             |             |             |

#### Rezulta

|                        |         |      |
|------------------------|---------|------|
| Suprafata teren=       | 453.00  | mp   |
| Valoare lei/Euro =     | 4.3558  |      |
| Valoare teren =        | 389712  | LEI  |
| valoare teren rotunjit | 389,700 |      |
| Valoare teren =        | 89,467  | euro |

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:** corectii negative si pozitive la toate comparabilele in functie de localizarea fiecarui teren fata de terenul evaluat.

**Suprafata:** nu s-au aplicat corectii.

**Deschidere:** nu s-au aplicat corectii

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

**Stare teren:** nu s-au aplicat corectii.

**Forma teren/onstruibil teren:** nu s-au aplicat corectii.

**C.M.B.U.:** corectii pozitive la toate comparabilele, acestea avand ca CMBU rezidential.

|                                                           |                                                     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI DIRECTE</b> | <b>389.700 LEI</b><br><b>echivalent 89.467 EURO</b> |
| <b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>                         |                                                     |

#### 4.2.2. Tehnica extractiei de piata

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: aprox.300 mp desfasurati, in zona Centru/Dragalinar, teren

300 mp. Pretul de oferta este de 260.000 euro si s-a considerat un pret de vanzare de 220.000 euro. Constructia a fost estimata prin reconstructie si depreciere la aprox. 150.000 euro

Rezulta ca valoarea unitara a terenului este de 70.000 euro/300mp = 233 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  | Conditiiile pietei            | 0%              | 230.00          | 230                |         |
| 2  | Localizare                    | -20%            |                 | 184                |         |
| 3  | Suprafata                     | 0%              |                 | 184                |         |
| 4  | Acces                         | 0%              |                 | 184                |         |
| 5  | Utilitati                     | 0%              |                 | 184                |         |
| 6  | Forma teren/Construibil teren | 0%              |                 | 184                |         |
| 7  | C.M.B.U.                      | 10%             |                 | 202                |         |
|    |                               |                 |                 | 202                | euro/mp |

Astfel valoarea terenului devine:

**453 mp                      396391 Lei**  
**rotund                      396000 Lei**  
**echivalent                91005 Euro**

|                                                                           |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ DE<br/>METODA EXTRACTIEI DE PE PIATA</b> | <b>396.000 LEI echivalent 91.005<br/>EURO</b> |
| <b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>                                         |                                               |

#### 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 judecăți consistente.

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

- **tehnica comparatiei directe..... 389.700 LEI echivalent 89.467 EURO**
- **tehnica extractiei..... 396.000 LEI echivalent 91.005 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, obținut în urma aplicării a celor două metode enunțate, poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și 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:

**389.700 LEI echivalent 89.467 EURO.**

***Valoarea nu conține 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 făcute 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 Internaționale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

**Expert Evaluator**  
**Ec. Mitroi Aurelian Dumitru**  
**Membru Titular Anevar**



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

## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1 Mai, Confectii

**ID anunt: 376461**

(Valabila din 14/02/2012)

-  Sunt interesat de
-  Varianta printabila
-  Adauga la favorite



Va prezentam unul din singurele terenuri pretabile unei constructii atat cu destinatie locuinte ,corp de birouri si spațiu parter dar si policlinica particulara. Forma regulata de patrat, amplasarea stradala, posibilitatea de racordare la toate utilitatile, certificatul de urbanism din care reiese posibilitatea construirii a 900 mp desfasurati, precum si faptul ca in zona nu exista teren liber asemanator, il face irezistibil oricarui investitor. De mentionat si foarte important: pretul este fara TVA .

**Pret: 83.000 EUR neg.**

### Detalii

### Utilitati

**Suprafata teren:** 400 mp  
**Front stradal:** 20 m  
**Tip teren:** intravilan

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- mijloace de transport

- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea

### Alte utilitati

Aceasta oferta o puteti viziona sub forma unui videoclip pe site-ul propriu: [www.euroimobiliare.com](http://www.euroimobiliare.com)  
PREZENTARI VIDEO IMOBILE EXCLUSIVE



### Date contact agentie imobiliara

**EUROIMOBILIARE CRAIOVA**

Telefon:

Fax: 0351.81.69.72

Mobil: 0764.456.685 si 0755.641.846

E-mail: [euro.imobiliare@yahoo.com](mailto:euro.imobiliare@yahoo.com)

Pagina web: <http://www.euroimobiliare.com>

Persoana contact: Florin

Telefon:

Mobil: 0764.456.685 si 0755.641.846

E-mail: [euro.imobiliare@yahoo.com](mailto:euro.imobiliare@yahoo.com)

## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Gheorghe Chitu, Independenta

**ID anunt: 362072**  
(Valabila din 28/03/2011)

-  [Sunt interesat de acest anunt](#)
-  [Varianta printabila](#)
-  [Adauga la favorite](#)

Teren 600 mp,intravilan ,deschidere 22m,

**Pret: 115.000 EUR neg.**

### Detalii

### Utilitati

**Suprafata teren:** 600 mp  
**Front stradal:** 22 m  
**Tip teren:** intravilan  
**Cadastru:** da  
**Intabulare:** da

- apa
- curent electric 220V
- la sosea
- telefon
- canalizare
- gaz
- mijloace de transport

 [Inapoi](#)

### Date contact agentie imobiliara

**Roman** craiova

Telefon: 0744602828

Fax:

Mobil:

E-mail: [roman.imobiliare@gmail.com](mailto:roman.imobiliare@gmail.com)

Pagina web: <http://roman.craiovaimobiliare.ro>

Persoana contact: *Lionel Roman*

## Teren de vanzare in craiova, Dolj, ultracentral, Facultatea de medicina veche

**ID anunt: 353931**  
(Valabila din 13/03/2012)

-  Sunt interesat de acest anunt
-  Varianta printabila
-  Adauga la favorite

Latimea terenului este de 25 ml. Accesul se face din alee de 4 ml latime cu o lungime de 20 ml.

**Pret/mp: 220 EUR**  alte valute

### Detalii

### Utilitati

**Suprafata teren:** 500 mp  
**Tip teren:** intravilan

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- mijloace de transport

- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea
- telefon

 Inapoi

### Date contact agentie imobiliara

**TYREX** Craiova

Telefon: 0251.418.584

Fax:

Mobil: 0723.175.522, 0745.764.996, 0722.691.517-COSMOTE

E-mail: [agentia\\_tyrex@yahoo.com](mailto:agentia_tyrex@yahoo.com)

Pagina web: <http://tyrex.craiovaimobiliare.ro>

Persoana contact: *Emilia Neagu*

Telefon: 0251 / 41.85.84

Mobil: 0745.76.49.96

E-mail: [agentia\\_tyrex@yahoo.com](mailto:agentia_tyrex@yahoo.com)

## Teren de vanzare in craiova, Dolj, anul 1848, parchet

**ID anunt: 366551**

(Valabila din 13/03/2012)

-  Sunt interesat de acest anunt
-  Varianta printabila
-  Adauga la favorite

**Pret: 95.000 EUR neg.**

**Pret/mp: 300 EUR**  alte valute

### Detalii

### Utilitati

|                                |            |                        |                         |
|--------------------------------|------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b>        | 325 mp     | • apa                  | • canalizare            |
| <b>Front stradal:</b>          | 11 m       | • curent electric 220V | • gaz                   |
| <b>Tip teren:</b>              | intravilan | • la sosea             | • mijloace de transport |
| <b>Cadastru:</b>               | da         | • telefon              |                         |
| <b>Intabulare:</b>             | da         |                        |                         |
| <b>Destinatie anterioara:</b>  | locuinta   |                        |                         |
| <b>Destinatie recomandata:</b> | locuinta   |                        |                         |

 Inapoi

### Date contact agentie imobiliara

**Total** Craiova

Telefon: 035140 25 68

Fax: 0351.40 25 68

Mobil: 0730 07 93 92 0731.324.164

E-mail: [agentia.total@yahoo.com](mailto:agentia.total@yahoo.com)

Pagina web:

Persoana contact: ,*Faluta Mihaela*

Telefon: 035140 25 68

Mobil: 0730.079.392; 0731.324.164

E-mail: [agentia.total@yahoo.com](mailto:agentia.total@yahoo.com)

## Vila de vanzare in CRAIOVA, Dolj, CENTRU, DRAGALINA

**ID anunt: 366673**

(Valabila din 23/01/2012)

 [Sunt interesat de acest anunt](#)

 [Varianta printabila](#)

 [Adauga la favorite](#)

VILA CONSTRUCTIE 2007 D+P+E, TEREN 350MP, AMPRENTA 100MP, CENTRALA TERMICA, SISTEM DE ALARMA, LA DEMISOL ARE BECI PE TOATA CASA, LA PARTER ARE LIVING, BUCATARIE, DRESING, WC DE SERVICI, UN BIROU, IAR LA ETAJ ARE 3 DORMITOARE, DRESING, BAIE MARE

**Pret: 260.000 EUR**

### Detalii

**Numar camere:** 5  
**Suprafata utila:** 300 mp  
**Suprafata teren:** 350 mp  
**Bai:** 2  
**Bucatarii:** 1  
**Balcoane:** 1  
**Stare imobil:** imobil nou

 [Inapoi](#)

### Date contact agentie imobiliara

**ANTONELA IMOBILIARE** CRAIOVA

Telefon: 0770/96.78.29, 0351/401.321

Fax:

Mobil: 0734/51.67.90/0762/35.60.23

E-mail: [antonela.imobiliare@yahoo.com](mailto:antonela.imobiliare@yahoo.com)

Pagina web:

Persoana contact: ANTON VICTORITA

Telefon: 0754.348.530, 0770/96.78.29, 0351.401.321;0734/51.67.90

Mobil: 0754.348.530, 0762.356.023, 0734.51.67.90