

**HOTĂRÂREA NR. 98**

**privind însușirea rapoartelor de evaluare a terenurilor situate în municipiul Craiova, Tarlaua 32, Parcela 1/2, respectiv Tarlaua 33, Parcela 31/2**

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

Având în vedere raportul nr.106547/2012 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii rapoartelor de evaluare a terenurilor situate în municipiul Craiova, Tarlaua 32, Parcela 1/2, respectiv Tarlaua 33, Parcela 31/2 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.336/2006 referitoare la aprobarea unui schimb având ca obiect terenul proprietate privată a S.C. SAMARTRADE S.R.L. situat în Tarlaua 32, parcela 1/1 și terenul aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Râului, Tarlaua 33, Parcela 31/2;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect terenul proprietate privată a S.C. Samartrade S.R.L., situat în municipiul Craiova, Tarlaua 32, Parcela 1/2, în suprafață de 660 mp., cu număr cadastral 6953/2, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect terenul care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Tarlaua 33, Parcela 31/2, în suprafață de 650 mp., prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și în fața notarului public pentru încheierea și semnarea actului de schimb, precum și efectuarea actelor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Traian Alexandru Corneliu BEȚIU**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Nicoleta MIULESCU**

**Nr. 120270/06.03.2012**

# **RAPORT DE EVALUARE**

**OBIECTUL EVALUĂRII:**

**TEREN INTRAVILAN**

**Situat în Craiova, județul Dolj**

**Zona Romanesti (pe raza Com. Podari), T32, P1/2**

**BENEFICIAR:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**Data: 06.03.2012**



## Sinteza raportului de evaluare

**Obiectul evaluării** îl constituie terenul în suprafața de 660 mp, situat în Craiova, Zona Romanesti (pe raza Com. Podari), T32, P1/2, jud. Dolj proprietatea SC SAMARTRADE SRL. Terenul evaluat reprezintă lotul 2 Corp de proprietate 2Cc cu nr. cadastral 6953/2.

**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:** 06.03.2012

**Curs BNR 1Euro = 4,3514 lei din 06.03.2012**

**Drepturile evaluate:** drepturile depline asupra proprietății

**Valorile de piață estimate:**

- **tehnica comparației directe..... 207.600 lei echiv. 47.700 Euro**
- **tehnica extracției de pe piață.....215.000 lei echiv. 49.409 Euro**

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

(3) **Analiza pieței imobiliare** - conține analiza pieței imobiliare, piața spațiilor cu destinație de birouri

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

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

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

**207.600 lei echivalent 47.700 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 - Direcția Patrimoniului și Investiții Serviciul A.E.D.P.P.M.T. (Comanda nr. 29286/02.03.2012), am efectuat raportul de evaluare al terenului în suprafața de 660 mp cu nr. cadastral 6953/2, situat în Craiova, Zona Romanesti (pe raza Com. Podari), T32, P1/2, jud. Dolj proprietatea SC SAMARTRADE SRL.

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

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 660 mp din acte și măsuratori, situat în Craiova, Zona Romanesti (pe raza Com. Podari), T32, P1/2, jud. Dolj proprietatea SC SAMARTRADE SRL, conform Contract de vânzare cumpărare, încheiere de autentificare nr. 770/24.05.2000 și Act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 2674/21.11.2007.

**1.2.Scopul** acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a imobilului, în vederea realizării schimbului prevăzut la art. 2 din H.C.L. nr. 336/24.08.2006. Prezentul Raport de evaluare se adresează Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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

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

**1.4.Data evaluării** : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 06.03.2012  
Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4.3514 lei.**

Inspekția proprietății a fost realizată la data de 06.03.2012 de către Balasa Gabriel și reprezentantul Primăriei, 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:** în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

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

- Contract de vânzare cumpărare, încheiere de autentificare nr. 770/24.05.2000, emis de BNP Tudor Marinela Daniela.
- Act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 2674/21.11.2007
- Încheiere nr. 76779/2007
- Extras carte funciara nr. 1473/11.01.2012
- nr. cadastral 6953/2
- Carte funciara nr. 57940, Mun. Craiova

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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza că este liber (neocupat de construcții, neștrăbătut de drumuri, alei și diverse rețele electrice, de apă și canalizare).

## **CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ**

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

Amplasamentul situat în Craiova, Zona Romanesti (pe raza Com. Podari), T32, P1/2, jud. Dolj proprietatea S.C. SAMARTRADE S.R.L.

Dreptul de proprietate este stabilit prin:

- Contract de vânzare cumpărare, încheiere de autentificare nr. 770/24.05.2000, emis de BNP Tudor Marinela Daniela.
- Act de dezmembrare, încheiere de autentificare nr. 2674/21.11.2007
- Încheiere nr. 76779/2007

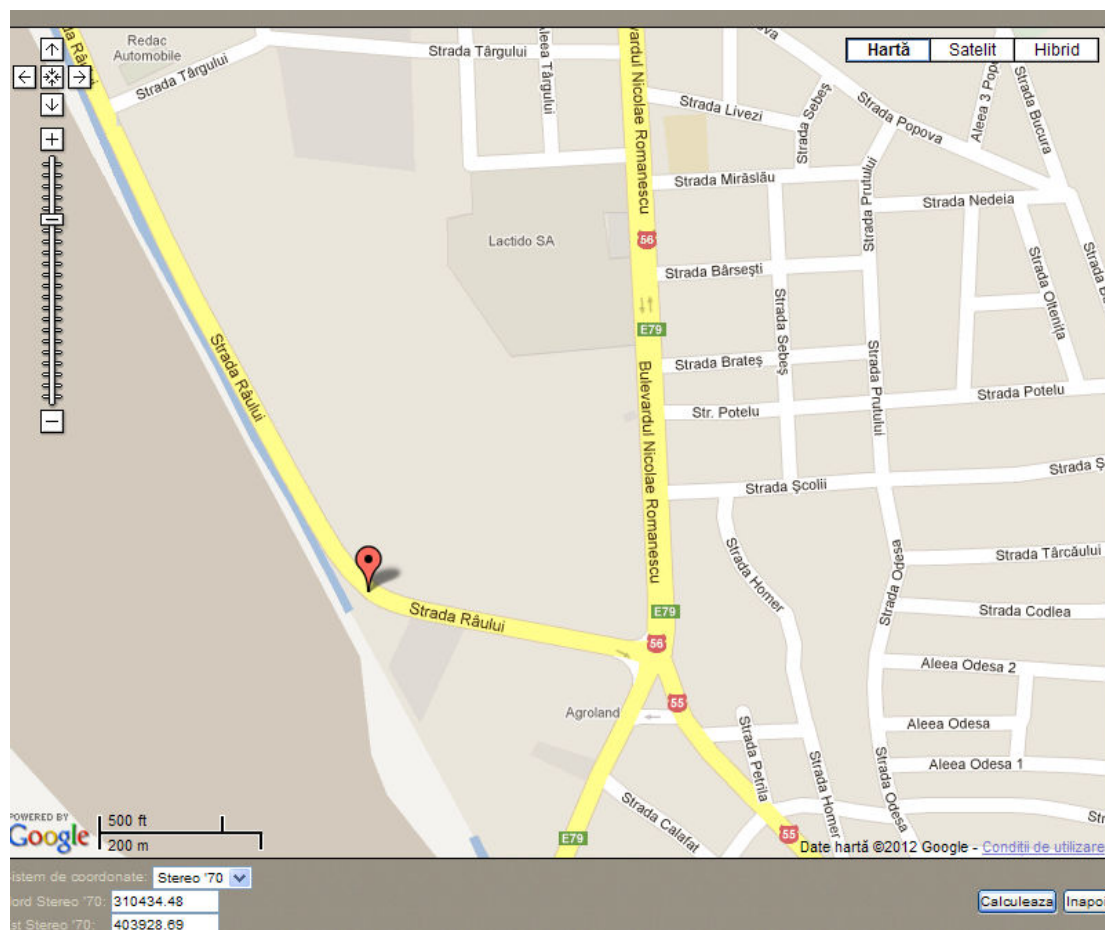
### **2.2. Descrierea proprietatii**

Terenul în suprafața de 660 mp din acte și măsuratori, proprietatea S.C. SAMARTRADE S.R.L.

Terenul are forma neregulată, este împrejmuit cu gard din plăci de beton și este parțial betonat. Toate amenajările făcute pe acest teren au fost făcute de către Primăria Mun. Craiova. Pe teren, la data inspecției se află o stație de epurare. Pe teren se află două construcții și un rezervor apă, însă acestea nu fac obiectul acestei evaluări.

Terenul evaluat se află în zona periferică a orașului – zona Romanesti în apropiere de SC Lactido SA, Redac Automobile.

Harta amplasare teren



Vedere str. acces teren evaluat



Vedere teren





### **CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **3.1. Piata specifica**

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

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din zona 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 periferica a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista putine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 70 - 180 EUR/mp in functie de amplasament, utilitati, forma si suprafata.

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

#### **3.3. Analiza cererii**

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

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



### **3.4.Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta**

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital.

Se observă o lipsă a ofertelor de cumpărare pentru terenuri de peste 100.000 EUR. Numărul cel mai redus de tranzacții s-a înregistrat în cazul terenurilor intravilane de suprafațe mari, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispuși să își asume riscul unor proiecte rezidențiale în condițiile actuale de instabilitate economică.

Se poate considera că piața terenurilor este în scădere. Scăderea prețurilor s-a atenuat în ultimele 12 luni. În ceea ce privește piața terenurilor, cererea s-a orientat către proprietăți cu suprafețe medii, cca 400-500 mp, cu toate utilitățile sau cu posibilități de racordare la utilități cu, pe care se pot construi hale cu diverse destinații.

Punctul de echilibru între cerere și oferta nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat în condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.

## **CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

### **4.1 Cea mai bună 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 că cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinație industrială.

### **4.2. Evaluarea proprietății**

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

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

- 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 diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie) - se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

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



#### 4.2.1. 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.

| Elemente de comparatie                              | teren de evaluat                  | Terenuri comparate                                          |                    |                           |                              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                                     |                                   | A                                                           | B                  | C                         | D                            |
| <b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>   |                                   | <b>110</b>                                                  | <b>180</b>         | <b>110</b>                | <b>80</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>77.0</b>                                                 | <b>126.0</b>       | <b>77.0</b>               | <b>56.0</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                                       |                                   | 77.0                                                        | 126.0              | 77.0                      | 56.0                         |
| <b>Restricții legale</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                                       |                                   | 77.0                                                        | 126.0              | 77.0                      | 56.0                         |
| <b>Condiții ale pietei</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                                       |                                   | 77.00                                                       | 126.00             | 77.00                     | 56.00                        |
| <b>Localizare</b>                                   | Str. Raului-Samartrade            | str. Raului/ langa aprox. 100 de sensul giratoriu-Romanesti | B-dul Romanescu    | str. Raului/langa Solarex | str. Raului/langa Romtelecom |
| corecție pentru localizare                          | %                                 | -10                                                         | -35                | -5                        | 5                            |
|                                                     | (Euro /mp)                        | -7.70                                                       | -44.10             | -3.85                     | 2.80                         |
| Pret corectat                                       |                                   | 69.30                                                       | 81.90              | 73.15                     | 58.80                        |
| <b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b> | 660                               | 2700                                                        | 860                | 535                       | 4960                         |
| corecție pentru caracteristici fizice               | %                                 | 5                                                           | 0                  | 0                         | 10                           |
|                                                     | (Euro /mp)                        | 3.47                                                        | 0.00               | 0.00                      | 5.88                         |
| Pret corectat                                       |                                   | 72.77                                                       | 81.90              | 73.15                     | 64.68                        |
| <b>Acces</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                                       |                                   | 72.77                                                       | 81.90              | 73.15                     | 64.68                        |
| <b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>    | energ. electrica, apa-canal, gaze | toate utilitatile                                           | toate utilitatile  | toate utilitatile         | toate utilitatile            |



|                                             |                  |             |             |             |             |
|---------------------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                             | %                | 0           | 0           | 0           | 0           |
| corecție pentru utilitati                   | (Euro /mp)       | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00        |
| Pret corectat                               |                  | 72.77       | 81.90       | 73.15       | 64.68       |
| <b>Stare teren</b>                          | liber/impregmuit | liber       | liber       | liber       | liber       |
| corecție pentru stare teren                 | (Euro /mp)       | 3.00        | 3.00        | 3.00        | 3.00        |
| Pret corectat                               |                  | 75.77       | 84.90       | 76.15       | 67.68       |
| <b>Forma teren/Construibil teren</b>        | neregulata/nu    | regulata/da | regulata/da | regulata/da | regulata/da |
|                                             | %                | -5          | -5          | -5          | -5          |
| corecție pentru stare teren                 | (Euro /mp)       | -3.79       | -4.25       | -3.81       | -3.38       |
| Pret corectat                               |                  | 71.98       | 80.66       | 72.34       | 64.30       |
| <b>CMBU</b>                                 | industrial       | industrial  | industrial  | industrial  | industrial  |
|                                             | %                | 0           | 0           | 0           | 0           |
| corecție pentru CMBU                        | (Euro /mp)       | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00        |
| Pret corectat                               |                  | 71.98       | 80.66       | 72.34       | 64.30       |
| <b>Corecție totala bruta</b>                |                  | 17.95       | 51.35       | 10.66       | 15.06       |
| <b>% din prețul de vanzare</b>              |                  | 23.32       | 40.75       | 13.84       | 26.90       |
| Valoarea propusa este valoarea comparabilei | A                |             |             |             |             |
|                                             | 72.34            | Euro/mp     |             |             |             |

#### Rezulta

|                    |         |      |
|--------------------|---------|------|
| Suprafata teren=   | 660.00  | mp   |
| Valoare lei/Euro = | 4.3514  |      |
| Valoare teren =    | 47,700  | euro |
| rotunjit:          | 207,600 | lei  |

NOTA: Aceasta ajustare (-30%) 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 neimpregmuite, fata de terenul evaluat care este liber si impregmuit.

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

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

|                                                           |                                                     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI DIRECTE</b> | <b>207.600 LEI</b><br><b>echivalent 47.700 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: hala aprox. 250 mp construiti, in zona Catargiu-Aprozar, teren 1000 mp. Pretul de oferta este de 100.000 euro si s-a considerat un pret de vanzare de 95.000 euro. Constructia a fost estimata prin reconstructie si depreciere la aprox. 50.000 euro. Rezulta ca valoarea unitara a terenului este de 45.000 euro /1000mp = 45 euro/mp.

Considerand factorii de corectie la valoarea unitara a terenului care a fost tranzactionat fata de valoarea unitara a terenului de evaluat ca fiind:

| Nr | Elemente de corectie          | Factor corectie | Valoare unitara | Valoarea corectata |
|----|-------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| 1  | Conditile piete               | 0%              | 45.00           | 45                 |
| 2  | Localizare                    | 20%             |                 | 54                 |
| 3  | Suprafata                     | 10%             |                 | 59                 |
| 4  | Acces                         | 15%             |                 | 68                 |
| 5  | Utilitati                     | 5%              |                 | 72                 |
| 6  | Forma teren/Construibil teren | 5%              |                 | 75                 |
| 7  | C.M.B.U.                      | 0%              |                 | 75                 |
|    |                               |                 |                 | 75                 |

euro/mp

Astfel valoarea terenului devine:

660 mp                      214893 Lei  
 rotund                      215000 Lei  
 echivalent                49409 Euro

|                                                                           |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ DE<br/>METODA EXTRACTIEI DE PE PIATA</b> | <b>215.000 LEI echivalent 49.409<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 în aplicarea a doua metode adecvate proprietății subiect și anume:

- **tehnica comparației directe..... 207.600 LEI echivalent 47.700 EURO**

- **tehnica extracției..... 215.000 LEI echivalent 49.409 EURO**

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

**Adecvarea:** în zona de influență a proprietății există oferte cu proprietăți constând în terenuri cu dimensiuni și caracteristici similare; astfel se poate concluziona că abordarea prin comparație este cea mai adecvată pentru proprietatea evaluată.

**Precizia:** abordarea prin comparație utilizează informații din piață și din baza de date a evaluatorului.

**Cantitatea de informații:** în cadrul abordării prin comparație există cele mai multe date ce pot determina o valoare de piață reală.

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:

**207.600 LEI echivalent 47.700 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 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**

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



## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Romanesti, Strada Raului

**ID anunt: 365855** - (ID intern agentie: Teren 120511)  
(Valabila din 15/01/2012)

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

se situeaza la aprox. 100 m de sensul giratoriu

Pentru diverse informatii/detalii suplimentare asupra acestei oferte adresati-va Domnului Alin BOGDAN (Telefon de Contact: Vodafone – 0740.31.05.94) CRISELA MEDIA CONSULT - COMISION 3% NEG

**Pret: 300.000 EUR neg.**

### Detalii

### Alte utilitati

|                                |                                               |                                            |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b>        | 2.700 mp                                      |                                            |
| <b>Front stradal:</b>          | 24 m                                          | Apa curenta; curent electric 220/380; gaz; |
| <b>Tip teren:</b>              | intravilan parcelabil                         | canalizare; stradal; telefon;              |
| <b>Cadastru:</b>               | da                                            |                                            |
| <b>Intabulare:</b>             | da                                            |                                            |
| <b>Destinatie anterioara:</b>  | Teren Liber                                   |                                            |
| <b>Destinatie recomandata:</b> | Constructie Civila / Comerciala / Industriala |                                            |

 Inapoi

### Date contact agentie imobiliara

**Crisela Media Consult** Craiova

Telefon: (Inchirieri Spatii) Silvia: 0752.15.40.76

Fax:

Mobil:

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

Pagina web: [http://\(Vanzari\) Alin BOGDAN: 0740.31.05.94 / Pentru Programari: 0761.33.66.39](http://(Vanzari) Alin BOGDAN: 0740.31.05.94 / Pentru Programari: 0761.33.66.39)

Persoana contact: (Inchirieri Locuinte) Cristina: 0752.15.40.79

## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Romanesti, Bld. Romanescu

**ID anunt: 345551** - (ID intern agentie: Teren 110810)  
(Valabila din 23/01/2012)

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

Pentru diverse informatii/detalii suplimentare asupra acestei oferte adresati-va la (Telefon de Contact: 0761.33.66.39) CRISELA MEDIA CONSULT

**Pret: 154.800 EUR**

**Pret/mp: 180 EUR**  alte valute

### Detalii

### Alte utilitati

|                                |                                                  |                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b>        | 860 mp                                           |                                            |
| <b>Front stradal:</b>          | 30 m                                             |                                            |
| <b>Tip teren:</b>              | intravilan parcelabil                            |                                            |
| <b>Cadastru:</b>               | da                                               |                                            |
| <b>Intabulare:</b>             | da                                               |                                            |
| <b>Destinatie recomandata:</b> | Statie Peco; SuperMarket; Hotel; Sediul<br>Firma | Curent electric; apa; gaze;<br>canalizare; |

 Inapoi

### Date contact agentie imobiliara

**Crisela Media Consult** Craiova

Telefon: (Inchirieri Spatii) Silvia: 0752.15.40.76

Fax:

Mobil:

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

Pagina web: [http://\(Vanzari\) Alin BOGDAN: 0740.31.05.94 / Pentru Programari: 0761.33.66.39](http://(Vanzari) Alin BOGDAN: 0740.31.05.94 / Pentru Programari: 0761.33.66.39)

Persoana contact: (Inchirieri Locuinte) Cristina: 0752.15.40.79

## Teren de vanzare in craiova, Dolj, romanesti, strada Riului ,langa Solarex

**ID anunt: 380026**  
(Valabila din 04/03/2012)

-  Varianta printabila
-  Adauga la favorite

535mp , pe strada Riului la 50 m de intersectia cu Bld. Romanescu , toate utilitatile, vecin cu Solarex , gard pe partea dreapta, drum de 7 m latime

**Pret: 55.000 EUR neg.**

**Pret/mp: 110 EUR**  alte valute

| Detalii                        |             | Utilitati              |                         |
|--------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b>        | 535 mp      | • apa                  | • canalizare            |
| <b>Front stradal:</b>          | 22 m        | • curent electric 220V | • curent electric 380V  |
| <b>Tip teren:</b>              | intravilan  | • gaz                  | • mijloace de transport |
| <b>Cadastru:</b>               | da          | • telefon              |                         |
| <b>Intabulare:</b>             | da          |                        |                         |
| <b>Destinatie recomandata:</b> | constructii |                        |                         |

 Inapoi

### Date contact persoana privata

EUGEN

Telefoane: 0745621852

## Teren de vanzare in CRAIOVA, Dolj, RAULUI, ROMTELECOM

**ID anunt: 356594**  
(Valabila din 20/01/2012)

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

TERENUL ARE CURENT, GAZE, CANALIZARE, SI ESTE PRETABIL PENTRU DESTINATIE INDUSTRIALA

**Pret: 390.000 EUR**

**Pret/mp: 80 EUR**  alte valute

### Detalii

**Suprafata teren:** 4.960 mp  
**Front stradal:** 40 m  
**Tip teren:** intravilan  
**Cadastru:** da  
**Intabulare:** da

 [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

## Spatiu de depozitare de vanzare in Craiova, Dolj, Catargiu, Aprozar-Biserica

**ID anunt: 353380**  
(Valabila din 05/03/2012)

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

Hala construita din isopan, 250 mp, inaltime 4 m, birou, grup sanitar, cu 1000 mp teren, toate utilitatile,

**Pret: 100.000 EUR**

### Detalii

**Tip spatiu:** depozitare

 [Inapoi](#)

### Date contact agentie imobiliara

#### **Capital Invest** Craiova

Telefon: 0251.410127 , 0770.499.450

Fax:

Mobil: 0722.339.447

E-mail: [capital.invest\\_cr@yahoo.com](mailto:capital.invest_cr@yahoo.com)

Pagina web:

Persoana contact: *Duroi Daniel*

Telefon: 0770.499.450

Mobil: 0722.339.447

**Nr. 120266/06.03.2012**

# **RAPORT DE EVALUARE**

**OBIECTUL EVALUĂRII:**

**TEREN INTRAVILAN**

**Situat în Craiova, județul Dolj**

**str. Raului, nr. 417 A (fost T33, P31/2),**

**BENEFICIAR:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**Data: 06.03.2012**



## Sinteza raportului de evaluare

**Obiectul evaluării** îl constituie terenul în suprafața de 650 mp, situat în Craiova, str. Raului, nr. 417 A (fost T33, P31/2), jud. Dolj proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat din Hotărârea nr. 336//24.08.2006.

**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:** 06.03.2012

**Curs BNR 1Euro = 4,3514 lei din 06.03.2012**

**Drepturile evaluate:** drepturile depline asupra proprietății

**Valorile de piață estimate:**

tehnica comparației directe..... 206.700 lei echiv. 47.500 Euro

tehnica extracției de pe piață.....209.000 lei echiv. 48.031 Euro

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

(3) **Analiza pieței imobiliare** - conține analiza pieței imobiliare, piața spațiilor cu destinație de birouri

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

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

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

**206.700 lei echivalent 47.500 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. 29288/02.03.2012), am efectuat raportul de evaluare al terenului in suprafata de 650 mp, situat in Craiova, str. Raului, nr. 417 A (fost T33, P31/2), proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova-domeniul privat.

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

Dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 650 mp din acte si masuratori, situat in Craiova, Raului, nr. 417 A (fost T33, P31/2), proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova-domeniul privat.

**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. 336/24.08.2006. 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 reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între 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 06.03.2012

Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4.3514 lei.**

Inspekția proprietății a fost realizată la data de 06.03.2012 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 evaluării.

- **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 elaborarii raportului;



- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

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

- Dreptul de proprietate este stabilit conform extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 81989/2007;
- Hotararea nr. 522/2007 a Consiliului Local al Municipiului Craiova-nu a fost prezentat
- Inventarul bunurilor-Anexa nr. 1-nu a fost prezentat
- Referat nr. 18149/2007-Directia a Verificarea Legalitatii Actelor-nu a fost prezentat
- Incheiere nr. 81989/2007 conexat cu 9417/2008
- Documentatia cadastrala.

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, agentii imobiliare locale, internet, Institutul National Națională de Statistică – prin buletinele emise.

**1.8. Clauza de nepublicare**

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

Raportul de evaluare sau oricare 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 bazeaza 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza ca este liber (neocupat de construcții, neștrăbătut de drumuri, alei și diverse rețele electrice, de apă și canalizare).

## **CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA**

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

Amplasamentul situat în Craiova, str. Raului, nr. 417 A (fost T33, P31/2), proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova-domeniul privat.

Dreptul de proprietate este stabilit conform extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 81989/2007:

- Hotărârea nr. 522/2007 a Consiliului Local al Municipiului Craiova-nu a fost prezentat
- Inventarul bunurilor-Anexa nr.1-nu a fost prezentat
- Referat nr.18149/2007-Directia a Verificarea Legalitatii Actelor-nu a fost prezentat
- Încheiere nr. 81989/2007 conexat cu 9417/2008
- Documentatia cadastrala.

### **2.2. Descrierea proprietatii**

Terenul în suprafața de 650 mp din acte și măsurători este delimitat conform hotărârii nr. 336/24.08.2006 proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Forma terenului este regulată, accesul se face din str. Raului, drumul de acces este asfaltat.

Terenul ce face obiectul evaluării este liber.

Vecinatati: Samartrade și Rokor.

Harta amplasare teren





Str. Acces proprietate



Poze teren evaluat





### **CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **3.1. Piata specifica**

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

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din zona 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.

Zona periferica ramane ca avand o atractivitate buna iar preturile sunt cuprinse in intervalul 56-126 EUR/mp, deosebirile constand in forma terenului, suprafata, acces, vecinatati etc.

#### **3.2. Oferta competitiva**

Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, in zona periferica a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista putine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 56-126 EUR/mp in functie de amplasament, utilitati, forma si suprafata.

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

#### **3.3. Analiza cererii**

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

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



### **3.4.Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta**

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital.

Se observă o lipsă a ofertelor de cumpărare pentru terenuri de peste 100.000 EUR. Numărul cel mai redus de tranzacții s-a înregistrat în cazul terenurilor intravilane de suprafațe mari, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispuși să își asume riscul unor proiecte rezidențiale în condițiile actuale de instabilitate economică.

Se poate considera că piața terenurilor este în scădere. Scăderea prețurilor s-a atenuat în ultimele 12 luni. În ceea ce privește piața terenurilor, cererea s-a orientat către proprietăți cu suprafețe medii, cca 400-500 mp, cu toate utilitățile sau cu posibilități de racordare la utilități cu, pe care se pot construi blocuri de locuințe.

Punctul de echilibru între cerere și oferta nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat în condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.

## **CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

### **4.1 Cea mai bună 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 în incinta unui spital, evaluatorul estimează că cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinație industrială.

### **4.2. Evaluarea proprietății**

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

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

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

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

- tehnica comparației directe;
- tehnica extracției



#### 4.2.1. 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.

| Elemente de comparatie                              | teren de evaluat                  | Terenuri comparate                                 |                    |                           |                              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                                     |                                   | A                                                  | B                  | C                         | D                            |
| <b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>   |                                   | <b>110</b>                                         | <b>180</b>         | <b>110</b>                | <b>80</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) -30%</b>       |                                   | <b>77,0</b>                                        | <b>126,0</b>       | <b>77,0</b>               | <b>56,0</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                                       |                                   | 77,0                                               | 126,0              | 77,0                      | 56,0                         |
| <b>Restrictii legale</b>                            | fara restrictii                   | fara restrictii                                    | fara restrictii    | fara restrictii           | fara restrictii              |
|                                                     | %                                 | 0                                                  | 0                  | 0                         | 0                            |
| corecție pentru restrictii legale                   | (Euro /mp)                        | 0                                                  | 0                  | 0,00                      | 0                            |
| Pret corectat                                       |                                   | 77,0                                               | 126,0              | 77,0                      | 56,0                         |
| <b>Conditii ale pietei</b>                          | la piata                          | la piata                                           | la piata           | la piata                  | la piata                     |
|                                                     | %                                 | 0                                                  | 0                  | 0                         | 0                            |
| corecție pentru cond. de piata                      | (Euro /mp)                        | 0,00                                               | 0,00               | 0,00                      | 0,00                         |
| Pret corectat                                       |                                   | 77,00                                              | 126,00             | 77,00                     | 56,00                        |
| <b>Localizare</b>                                   | str. Raului-Samartrade            | str. Raului/la aprox. 100 de m de sensul giratoriu | B-dul Romanescu    | str. Raului/linga Solarex | str. Raului/linga Romtelecom |
|                                                     | %                                 | -10                                                | -35                | -5                        | 5                            |
| corecție pentru localizare                          | (Euro /mp)                        | -7,70                                              | -44,10             | -3,85                     | 2,80                         |
| Pret corectat                                       |                                   | 69,30                                              | 81,90              | 73,15                     | 58,80                        |
| <b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b> | 650                               | 2700                                               | 860                | 535                       | 4960                         |
|                                                     | %                                 | 5                                                  | 0                  | 0                         | 10                           |
| corecție pentru caracteristici fizice               | (Euro /mp)                        | 3,47                                               | 0,00               | 0,00                      | 5,88                         |
| Pret corectat                                       |                                   | 72,77                                              | 81,90              | 73,15                     | 64,68                        |
| <b>Acces</b>                                        | stradal                           | stradal                                            | stradal            | stradal                   | stradal                      |
|                                                     | %                                 | 0                                                  | 0                  | 0                         | 0                            |
| corecție pentru acces                               | (Euro /mp)                        | 0,00                                               | 0,00               | 0,00                      | 0,00                         |
| Pret corectat                                       |                                   | 72,77                                              | 81,90              | 73,15                     | 64,68                        |
| <b>Utilitatile tehnico-edilitare disponibile</b>    | energ. electrica, apa-canal, gaze | toate utilitatile                                  | toate utilitatile  | toate utilitatile         | toate utilitatile            |



|                                             |             |             |             |             |             |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                             | %           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| corecție pentru utilitati                   | (Euro /mp)  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Pret corectat                               |             | 72,77       | 81,90       | 73,15       | 64,68       |
| <b>Stare teren</b>                          | 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                               |             | 72,77       | 81,90       | 73,15       | 64,68       |
| <b>Forma teren/Construibil teren</b>        | regulata/da | regulata/da | regulata/da | regulata/da | regulata/da |
|                                             | %           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| corecție pentru stare teren                 | (Euro /mp)  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Pret corectat                               |             | 72,77       | 81,90       | 73,15       | 64,68       |
| <b>CMBU</b>                                 | industrial  | industrial  | industrial  | industrial  | industrial  |
|                                             | %           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| corecție pentru CMBU                        | (Euro /mp)  | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Pret corectat                               |             | 72,77       | 81,90       | 73,15       | 64,68       |
| <b>Corecție totala bruta</b>                |             | 11,17       | 44,10       | 3,85        | 8,68        |
| <b>% din prețul de vanzare</b>              |             | 14,50       | 35,00       | 5,00        | 15,50       |
| Valoarea propusa este valoarea comparabilei | A           |             |             |             |             |
|                                             | 73,15       | Euro/mp     |             |             |             |

Rezulta

Suprafata teren= 650,00 mp  
 Valoare lei/Euro = 4,3514  
**Valoare teren = 47.500 euro**  
**echivalent 206.700 lei**

NOTA: Aceasta ajustare (-30%) nu este considerata o corectie ( nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

**Explicatii corectii:**

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

**Localizare:** s-au aplicat corectii pozitive si negative in functie de localizarea fiecărei comparabile 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:** Nu s-au aplicat corectii, terenurile comparabile fiind libere de constructii

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

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

|                                                           |                                                     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI DIRECTE</b> | <b>206.700 LEI</b><br><b>echivalent 47.500 EURO</b> |
| <b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>                         |                                                     |



#### 4.2.2. Tehnica extractiei

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

##### *Tehnica extractiei*

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

Pentru verificarea rezultatelor obtinute ca valoare a terenului evaluat a fost analizata o tranzactie imobiliara –cu acces la proprietate similar proprietatii de evaluat, asupra carora s-a aplicat metoda extractiei: hala aprox. 250 mp construiti, in zona Catargiu-Aprozar, teren 1000 mp. Pretul de oferta este de 100.000 euro si s-a considerat un pret de vanzare de 95.000 euro. Constructia a fost estimata prin reconstructie si depreciere la aprox. 50.000 euro. Rezulta ca valoarea unitara a terenului este de 45.000 euro /1000mp = 45 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%              | 45.00           | 45                 |
| 2  | Localizare                    | 30%             |                 | 59                 |
| 3  | Suprafata                     | 10%             |                 | 64                 |
| 4  | Acces                         | 10%             |                 | 71                 |
| 5  | Utilitati                     | 5%              |                 | 74                 |
| 6  | Forma teren/Construibil teren | 0%              |                 | 74                 |
| 7  | C.M.B.U.                      | 0%              |                 | 74                 |
|    |                               |                 |                 | 74                 |

euro/mp

Astfel valoarea terenului devine:

650 mp                      208862 Lei  
 rotund                      209000 Lei  
 echivalent                48031 Euro

|                                                                           |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ DE<br/>METODA EXTRACTIEI DE PE PIATA</b> | <b>209.000 LEI echivalent 48.031<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 în aplicarea a două metode adecvate proprietății subiect și anume:

- **tehnica comparației directe .....206.700 LEI echivalent 47.500 EURO**
- **tehnica extractiei..... 209.000 LEI echivalent 48.031 EURO**

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

**Adecvarea:** în zona de influență a proprietății există oferte cu proprietăți constând în terenuri cu dimensiuni și caracteristici similare; astfel se poate concluziona că abordarea prin comparație este cea mai adecvată pentru proprietatea evaluată.

**Precizia:** abordarea prin comparație utilizează informații din piață și din baza de date a evaluatorului.

**Cantitatea de informații:** în cadrul abordării prin comparație există cele mai multe date ce pot determina o valoare de piață reală.

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

**206.700 LEI echivalent 47.500 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 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**



*[Signature]*

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

## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Romanesti, Strada Raului

**ID anunt: 365855** - (ID intern agentie: Teren 120511)  
(Valabila din 15/01/2012)

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

se situeaza la aprox. 100 m de sensul giratoriu

Pentru diverse informatii/detalii suplimentare asupra acestei oferte adresati-va Domnului Alin BOGDAN (Telefon de Contact: Vodafone – 0740.31.05.94) CRISELA MEDIA CONSULT - COMISION 3% NEG

**Pret: 300.000 EUR neg.**

### Detalii

### Alte utilitati

|                                |                                               |                                            |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b>        | 2.700 mp                                      |                                            |
| <b>Front stradal:</b>          | 24 m                                          | Apa curenta; curent electric 220/380; gaz; |
| <b>Tip teren:</b>              | intravilan parcelabil                         | canalizare; stradal; telefon;              |
| <b>Cadastru:</b>               | da                                            |                                            |
| <b>Intabulare:</b>             | da                                            |                                            |
| <b>Destinatie anterioara:</b>  | Teren Liber                                   |                                            |
| <b>Destinatie recomandata:</b> | Constructie Civila / Comerciala / Industriala |                                            |

 Inapoi

### Date contact agentie imobiliara

**Crisela Media Consult** Craiova

Telefon: (Inchirieri Spatii) Silvia: 0752.15.40.76

Fax:

Mobil:

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

Pagina web: [http://\(Vanzari\) Alin BOGDAN: 0740.31.05.94 / Pentru Programari: 0761.33.66.39](http://(Vanzari) Alin BOGDAN: 0740.31.05.94 / Pentru Programari: 0761.33.66.39)

Persoana contact: (Inchirieri Locuinte) Cristina: 0752.15.40.79

## Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Romanesti, Bld. Romanescu

**ID anunt: 345551** - (ID intern agentie: Teren 110810)  
(Valabila din 23/01/2012)

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

Pentru diverse informatii/detalii suplimentare asupra acestei oferte adresati-va la (Telefon de Contact: 0761.33.66.39) CRISELA MEDIA CONSULT

**Pret: 154.800 EUR**

**Pret/mp: 180 EUR**  alte valute

### Detalii

### Alte utilitati

|                                |                                                  |                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b>        | 860 mp                                           |                                            |
| <b>Front stradal:</b>          | 30 m                                             |                                            |
| <b>Tip teren:</b>              | intravilan parcelabil                            |                                            |
| <b>Cadastru:</b>               | da                                               |                                            |
| <b>Intabulare:</b>             | da                                               |                                            |
| <b>Destinatie recomandata:</b> | Statie Peco; SuperMarket; Hotel; Sediul<br>Firma | Curent electric; apa; gaze;<br>canalizare; |

 Inapoi

### Date contact agentie imobiliara

**Crisela Media Consult** Craiova

Telefon: (Inchirieri Spatii) Silvia: 0752.15.40.76

Fax:

Mobil:

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

Pagina web: [http://\(Vanzari\) Alin BOGDAN: 0740.31.05.94 / Pentru Programari: 0761.33.66.39](http://(Vanzari) Alin BOGDAN: 0740.31.05.94 / Pentru Programari: 0761.33.66.39)

Persoana contact: (Inchirieri Locuinte) Cristina: 0752.15.40.79

## Teren de vanzare in craiova, Dolj, romanesti, strada Riului ,langa Solarex

**ID anunt: 380026**  
(Valabila din 04/03/2012)

-  Varianta printabila
-  Adauga la favorite

535mp , pe strada Riului la 50 m de intersectia cu Bld. Romanescu , toate utilitatile, vecin cu Solarex , gard pe partea dreapta, drum de 7 m latime

**Pret: 55.000 EUR neg.**

**Pret/mp: 110 EUR**  alte valute

| Detalii                        |             | Utilitati              |                         |
|--------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Suprafata teren:</b>        | 535 mp      | • apa                  | • canalizare            |
| <b>Front stradal:</b>          | 22 m        | • curent electric 220V | • curent electric 380V  |
| <b>Tip teren:</b>              | intravilan  | • gaz                  | • mijloace de transport |
| <b>Cadastru:</b>               | da          | • telefon              |                         |
| <b>Intabulare:</b>             | da          |                        |                         |
| <b>Destinatie recomandata:</b> | constructii |                        |                         |

 Inapoi

### Date contact persoana privata

EUGEN

Telefoane: 0745621852

## Teren de vanzare in CRAIOVA, Dolj, RAULUI, ROMTELECOM

**ID anunt: 356594**  
(Valabila din 20/01/2012)

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

TERENUL ARE CURENT, GAZE, CANALIZARE, SI ESTE PRETABIL PENTRU DESTINATIE INDUSTRIALA

**Pret: 390.000 EUR**

**Pret/mp: 80 EUR**  alte valute

### Detalii

**Suprafata teren:** 4.960 mp  
**Front stradal:** 40 m  
**Tip teren:** intravilan  
**Cadastru:** da  
**Intabulare:** da

 [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

## Spatiu de depozitare de vanzare in Craiova, Dolj, Catargiu, Aprozar-Biserica

**ID anunt: 353380**  
(Valabila din 05/03/2012)

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

Hala construita din isopan, 250 mp, inaltime 4 m, birou, grup sanitar, cu 1000 mp teren, toate utilitatile,

**Pret: 100.000 EUR**

### Detalii

**Tip spatiu:** depozitare

 [Inapoi](#)

### Date contact agentie imobiliara

#### **Capital Invest** Craiova

Telefon: 0251.410127 , 0770.499.450

Fax:

Mobil: 0722.339.447

E-mail: [capital.invest\\_cr@yahoo.com](mailto:capital.invest_cr@yahoo.com)

Pagina web:

Persoana contact: *Duroi Daniel*

Telefon: 0770.499.450

Mobil: 0722.339.447