

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 429

privind însușirea raportului de evaluare a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Brazda lui Novac, nr.66

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.07.2013;

Având în vedere raportul nr.106894/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Brazda lui Novac, nr.66 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 196, 198, 199, 200 și 201/2013;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.335/2013 referitoare la concesionarea prin negociere directă, către S.C. COREAL COM S.R.L., a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Brazda lui Novac, nr.66;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45 alin.1, art.123, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii minime a redevenței pentru terenul care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Brazda lui Novac, nr.66, aferent Restaurantului “Novaci”, la valoarea de 4,52 lei/mp./lună, fără T.V.A., prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Silviu Cristian ȘTEFĂNESCU-DRAGOTĂ

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU



AMT SERVICE SRL

- expertize - evaluari - audit -

- Autorizatie CECCAR nr. 004529/2007 Autorizatie CAFR nr. 948/2010 -

Craiova, Str. Unirii, Nr. 30, Judetul Dolj

CUI: 7101398 NR. Reg. Com. J16/252/1995

Tel 0251.415.330 E-mail: amtservices@yahoo.com

Nr. 37/12.07.2013

1881

16.07.2013

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

C.I.C-7

105718

Nr.

12

Ziua

Luna

07

Anul 2013

Catre,

Primaria Municipiului Craiova

Subscrisa SC AMT SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, Calea Unirii, Nr. 30, Judetul Dolj va facem urmatoarele mentiuni:

- Conform adresei Primariei Craiova nr. 10/445 din 05.07.2013, redepunem Raport evaluare pentru teren intravilan 673,43 mp, Craiova, Str. Brazda lui Novac, Nr. 66, aferent Restaurantului "Novaci", prin care s-a stabilit valoarea de piata a terenului mai sus mentionat si valoarea redeventei pentru terenul mentionat mai sus.

Data

12.07.2013

S.C AMT SERVICE S.R.L.



data si la Craiova
16.07.2013

OP 813/15.07.2013



AMT SERVICE SRL

- expertize - evaluari - audit -

- Autorizatie CECCAR nr. 004529/2007 Autorizatie CAFR nr. 948/2010 -

.....

Craiova, Str. Unirii, Nr. 30, Judetul Dolj

CUA: 7101398 NR. Reg. Com. J16/252/1995

Tel 0251.415.330 E-mail: amtservices@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata de 673,43 mp, situat in Craiova, Str.
Brazda lui Novac, Nr. 66, aferen Restaurantului Novaci,
Judetul Dolj

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.



2013

Declaratia de conformitate

Cu referire la evaluarea bunurilor imobile, declaram urmatoarele:

Faptele prezentate in raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte.

Analizele si concluziile prezentate sunt supuse ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in raport.

Nu avem nici un interes prezent sau viitor in legatura cu bunurile ce fac obiectul acestei evaluari, iar angajamentul nostru nu este conditionat de estimari sau de rezultatul evaluarii.

Prezenta evaluare a fost realizata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare 2011.

Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala necesare realizarii unei evaluari de acest tip. Evaluatorul este membru titular ANEVAR, iar pentru realizarea prezentului raport a urmat cursurile de pregatire profesionala necesare.

Evaluatorul a inspectat personal bunurile in cauza, in conditiile exprimate in cursul raportului.

Expert evaluator:

Gasparini Claudia



CENTRALIZATORUL GENERAL

**privind valorile stabilite pentru bunul imobil aflat in
patrimoniul Municipiului Craiova – Domeniu Privat si
valoarea redeventei aferenta terenului**

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -	Valoare -EUR-
1.	Teren intravilan 673,43 mp, Craiova, Str. Brazda lui Novac, Nr. 66, aferent Restaurantului "Novaci"	852.000	188.400
2.	Valoare redeventa aferenta teren intravilan 673,43 mp, Craiova, Str. Brazda lui Novac, Nr. 66	4,52/mp/luna	1/mp/luna

SC AMT SERVICE SRL

Evaluator:

Gasparini Claudia



Capitolul 1. Date Generale

1.1. Identificarea beneficiarului si a proprietarului bunurilor evaluate

- Beneficiarul raportului de evaluare este Municipiul Craiova – Domeniul Privat.
- Proprietarul bunurilor evaluate este Municipiului Craiova – Domeniu Privat.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, conform actelor de proprietate apartine Municipiului Craiova – Domeniu Privat.

Bunul evaluat este concesionat in favoarea SC COREAL COM SRL.

1.3. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare este intocmit de catre un evaluator, membru ANEVAR, din cadrul SC AMT SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, Calea Unirii, nr.30, jud. Dolj, inregistrata la ORC Dolj cu nr. J16/252/1995 si codul unic de inregistrare 7101398, reprezentata legal prin dl. Saftoiu Florin.

La data elaborarii acestui studiu, expertul evaluator a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

1.4. Obiectul, scopul si documentele ce stau la baza evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie urmatorul bun aflat in patrimoniul Municipiului Craiova – Domeniu Privat.:

RAPORT DE EVALUARE

Proprietati imobiliare detaliate astfel:

1. Teren intravilan in suprafata de 673,43 mp din acte si 673,43 mp din masuratori situat Craiova, Str. Brazda lui Novac, Nr. 66, aferent restaurantului Novaci, judetul Dolj.

Scopul evaluarii il constituie stabilirea valorii de piata a imobilului supus evaluarii.

Documentele ce stau la baza lucrarii:

Documentele si datele puse la dispozitie de catre reprezentantii Municipiului Craiova.

❖ **Hotararea nr. 335 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;**

2. Standardele de evaluare ANEVAR

3. Metoda de evaluare adecvata

4. Date culese de evaluator cu ocazia inspectiei facute pe teren.

1.5. Data inspectiei bunurilor si intocmirii raportului de evaluare

Vizionarea si inspectia bunurilor s-a facut la data 10.06.2013;

Data intocmirii raportului de evaluare: 10.06.2013

Data evaluarii 10.06.2013.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 10.06.2013 este : 1EURO = 4.5224 lei.

PREMISELE EVALUARII: Echipa de evaluatori confirma ca Raportul de Evaluare a fost realizat in concordanta cu standardele profesionale recunoscute pe plan international:

IVS – Cadru general

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

IVS 101 Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

Standarde Internaționale de Practică în Evaluare:

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Toate datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate corecte, fără a se realiza o verificare independentă. Prezentul Raportul de Evaluare s-a întocmit pe baza informațiilor furnizate de client prin reprezentanții săi. Se considera că documentele clientului prezintă corect situația bunurilor evaluate la data întocmirii Raportului de Evaluare, în concordanță cu reglementările în vigoare în România.

Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Raportul de Evaluare final cu eventualele modificări care pot apărea ulterior datei de 10 Iunie 2013.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate și nu da nici o garanție în privința determinării statutului legal sau a valabilității din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirmă proprietatea asupra patrimoniului declarat.

Prezentul Raport de Evaluare analizează numai implicații decurgând din condițiile de suprafață, nerealizându-se analize de mediu sau evaluări ale impactului unor posibile acțiuni din trecut de degradare a mediului. De asemenea, Raportul de Evaluare nu ia în considerare ipoteza existenței unor substanțe toxice, explozive, contaminante sau a unor tancuri de stocare a unor astfel de materiale, precum și costul de anihilare al acestora, evaluatorul nefiind calificat pentru acest domeniu.

1.6. Definitia valorilor estimate

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

„Suma estimată ...” se referă la un preț exprimat în unități monetare (de obicei în moneda națională) plătit pentru proprietate într-o tranzacție independentă (nepărtinitoare) de piață. *Valoarea de piață* este estimată ca fiind prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

„...o proprietate va fi schimbată ...” se referă la faptul că valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție, care întrunește toate celelalte părți ale definiției *valorii de piață*, să poată fi încheiată la data evaluării.

„...la data evaluării ...” impune faptul că *valoarea de piață* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și

RAPORT DE EVALUARE

circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

„...între un cumpărător decis...” se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„...un vânzător hotărât...” nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț obținabil pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț. Situațiile faptice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei considerații, deoarece „vânzătorul hotărât” este un proprietar ipotetic.

„...într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv...” înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul), care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială*

„...după o activitate de marketing adecvată...” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț, care se poate obține în mod rezonabil, în acord cu

definiția *valorii de piață*. Durata timpului de expunere pe piață poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui număr corespunzător de potențiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„...în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză și prudent...” presupune că atât cumpărătorul decis, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente și potențiale ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție. Prudența este măsurată prin referire la conjunctura pieței, de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile și pentru situații de vânzare și cumpărare caracteristice piețelor care înregistrează variații de prețuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„...și fără constrângere...” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să facă acest lucru.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociat(e).

Cea mai bună utilizare (CMBU). Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă

legal, fezabilă financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

Conceptul de valoare de piață nu este dependent de o tranzacție curentă, care are loc la data evaluării. Mai degrabă, valoarea de piață este o estimare a pretului care ar trebui obținut la o vânzare, la data evaluării, în condițiile definiției valorii de piață. Valoarea de piață este o reprezentare a pretului asupra căruia un cumpărător și un vânzător ar trebui să cadă de acord, la acel moment, conform definiției valorii de piață, fiecare dintre ei având, în prealabil, timp pentru investigarea altor oportunități și alternative ale pieței, fără să nege faptul că pregătirea contractelor formale și a documentației necesare, aferente încheierii acestora, ar putea să necesite mai mult timp.

Un tip de valoare (bază de evaluare) arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare nu reprezintă o precizare a metodei utilizate și nici o descriere a condiției unui activ sau unor active când se vând. Valoarea de piață este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în IVS 1. Acest Standard prezintă definițiile și analizează alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale:

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea entitate. Deși, în anumite situații, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obținută din vânzarea activului, această valoare reflectă beneficiile încasabile din deținerea activului și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte valoarea de investiție sau subiectivă. Diferențele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate și valoarea lui de piață exprimă motivația intrării pe piață a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă prețul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părți anumite, care tranzacționează un activ. Deși părțile ar putea să fie independente și ar putea să negocieze în condiții nepărtinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piața largă, iar prețul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât piața în ansamblul ei.

Din această categorie fac parte *valoarea justă*, *valoarea specială* și *valoarea sinergiei*.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiții prezentată într-un statut sau într-un contract.

Pentru alte scopuri, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*.

Valoarea justă solicită estimarea unui preț care este corect între două părți specifice, luându-se în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare dintre părți le-ar obține din tranzacție.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși în multe cazuri prețul, care ar fi corect între cele două părți, ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață, pot să existe și cazuri când estimarea *valorii juste* ar presupune luarea în considerare a unor elemente care nu fac parte din cele specifice estimării *valorii de piață*.

1.7. Ipoteze de lucru

1.7.1 Ipoteze si conditii restrictive :

- Informatiile si documentele puse la dispozitia evaluatorilor de catre beneficiarul lucrarii au fost considerate corecte si ca reflecta intocmai situatia reala a bunurilor;

RAPORT DE EVALUARE

- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;
- Evaluatorul a tratat în cursul lucrării de față bunurile imobile ca entități separate. Evaluarea s-a limitat strict la estimarea valorii bunurilor, fără a se trata în cuprinsul studiului de evaluare evaluarea afacerii care se desfășoară în incintă;
- Nu au făcut obiectul constatarilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor ;
- Valoarea estimată de evaluator este o valoare la data întocmirii studiului de evaluare și într-un interval de timp limitat ;
- La elaborarea studiului de evaluare s-a ținut cont de prevederile cuprinse în standardele, normele și recomandările elaborate de ANEVAR.
- "vânzarea forțată" se utilizează adesea în situațiile în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Prețul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția *valorii de piață*. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vânzătorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvată nu poate fi făcută;
- Valoarea rezultată este calculată în lei și nu conține TVA.

1.7.2 Ipoteze și condiții limitative suplimentare :

- Acest studiu de evaluare trebuie considerat o analiză limitată prin faptul că evaluatorul nu a îndeplinit toate cerințele pentru o evaluare, așa cum sunt enunțate în standardele ANEVAR.

RAPORT DE EVALUARE

- Orice imprecizie rezultata la analizarea studiului de evaluare va trebui sa fie transmisa de catre beneficiar evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

1.8. Clauze de nepublicare

Acest studiu de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris al evaluatorilor asupra formei in care ar urma sa apara.

1.9. Responsabilitatea fata de terti

Acest studiu este confidential pentru dumneavoastra, pentru consilierii dumneavoastra si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat.

Nu acceptam nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana care sa poata face uz de el.

Valorile din prezentul Raport de Evaluare nu contin T.V.A.

Capitolul 2. Descrierea si analiza bunurilor

Identificarea si prezentarea bunurilor

A. IMOBILELE

Proprietate imobiliară. Terenul și toate lucrurile care sunt parte naturală a terenului, de exemplu: copacii și mineralele, ca și obiectele adăugate de oameni, cum ar fi clădirile și amenajările amplasamentului. Toate instalațiile permanente ale clădirilor, cum ar fi: conductele, sistemele de încălzire și de aer condiționat, cablurile electrice și cele incluse în construcție cum ar fi lifturile sau ascensoarele fac parte, de asemenea, din *proprietatea imobiliară*.

Proprietatea imobiliară include toate construcțiile și amenajările de la suprafață și din subteran.

Bunuri supuse evaluării:

1. Teren intravilan in suprafata de 673,43 mp din acte si 673,43 mp din masuratori situat in Craiova, Str. Brazda lui Novac, Nr. 66, aferent Restaurantului Novaci.

Terenul se afla in proprietatea Municipiului Craiova – Domeniul Privat;

Mentionam ca pe teren se afla Restaurantul Novaci cu anexele aferente acestui imobil.

Nu detinem documente cadastrale pentru a oferi mai multe informatii referitoare la terenul evaluat.

Forma: Regulata;

Utilitati: Este racordat la toate utilitatile publice;

Capitolul 3. Evaluarea bunurilor

3.1. Analiza modului optim de utilizare

Definitie

"Cea mai buna utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate" (cea mai buna utilizare cf. Standardelor Internationale de Evaluare)

Cea mai buna utilizarea a subiectelor analizate nu poate fi decat in scopul in care au fost achizitionate (construite) si utilizate de proprietar.

3.2. Metode de evaluare

Standardele ANEVAR accepta trei abordari:

- Abordarea prin costuri estimeaza valoarea prin determinarea costului actual de inlocuire sau de reproducere a bunului mobil din care se deduce deprecierea fizica, functionala si economica.
- Abordarea prin comparatia vanzarilor prin care pretul bunului este stabilit de piata.
- Abordarea pe baza de venit prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului asteptat intr-un indicator de valoare a bunului.

3.3. Metodologii de evaluare

3.3.1. Pentru evaluarea terenului s-a optat pentru „Abordarea prin comparatia de piata pe baza corectiilor cantitative” (analiza pe perechi de date).

Această metodă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Aplicarea acestei metode pornește de la premisa că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile de tranzacție ale unor proprietăți competitive și comparabile. Această metodă se aplică la toate tipurile de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.

Analiza comparativă, a proprietăților se axează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației vanzarilor sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacției;
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților similare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori sau unei marje de valori.

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;

RAPORT DE EVALUARE

- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;

- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății de evaluat și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ și calitativ (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);

- obținerea corecției brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);

- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corecte și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

3.3.2. Pentru evaluarea terenului în suprafața de 673,43 mp din acte și 673,43 mp din măsurători situat în Craiova, Str. Brazda lui Novac, Nr. 66, aferent Restaurantului „Novaci”, județul Dolj, s-a optat pentru metoda capitalizării venitului.

Metoda capitalizării venitului se bazează pe capitalizarea VN (Venitului Net) la care se aplică un profit ce reiese din piață. Aplicată proprietăților generatoare sau pasibile de a genera chirie, această metodă ia în calcul venitul care va reieși din închirierea imobilului și rata de capitalizare existentă pe piață, la momentul evaluării. Mai întâi, estimăm valoarea medie care poate fi generată de proprietatea în cauză, după care scădem din această sumă pierderile cauzate de neînchirierea spațiului sau de neplata. Apoi, luăm în calcul rata de capitalizare care se poate aplica unui potențial investitor.

Metoda CD se bazează pe capitalizarea VN (Venitului Net) la care se aplică un profit ce reiese din piață. Aplicată proprietăților generatoare sau

pasibile de a genera chirie, aceasta metoda ia in calcul venitul care va relesi din inchirierea imobilului si rata de capitalizare existenta pe piata, la momentul evaluarii. Mai intai, estimam valoarea medie care poate fi generata de proprietatea in cauza, dupa care scadem din aceasta suma pierderile cauzate de neinchirierea spatiului sau de neplata. Apoi, luam in calcul rata de capitalizare care se poate aplica unui potential investitor.

Rata de capitalizare reprezinta raportul dintre venitul potential si valoarea constructiei. Conform datelor de piata, pentru un teren cu o suprafata de aproximativ 700 mp rata de capitalizare este 13%.

Referitor la stabilirea redeventei pentru terenul mai sus mentionat, va aducem la cunostinta faptul ca in conformitate cu Contractul de servicii nr. 83401/31.05.2013 si Caietul de sarcini nr. 60571/12.04.2013, nu revine in sarcina noastra stabilirea valorii redeventelor, chiriilor, concesiunilor , obiectul contractului mentionat mai sus fiind "Achizitii servicii de evaluare bunuri mobile si imobile".

Va sugeram ca in vederea stabilirii unei redevente pentru teren in suprafata de 673,43 mp situat in Craiova, strada Brazda lui Novac, nr. 66, jud. Dolj pe care se afla restaurantul "Novaci", sa fie aplicate prevederile Legii 50/1991, respectiv, se va porni de la pretul de piata al terenului stabilit in anexa 1, respectiv 188.400 euro, respectiv 852.000 ron.

Valoarea redeventei pentru teren in suprafata de 673,43 mp situat in Craiova, strada Brazda lui Novac, nr. 66, jud. Dolj urmeaza a fi calculata astfel:

-188.400 euro/25 ani/12 luni/673,43 mp = 0,93 euro/mp/luna.(valoare rotunjita 1 euro/mp/luna. (4,52 lei/mp/luna)

Evaluatorul considera ca valoarea rerdeventei pentru teren situat in Craiova, strada Brazda lui Novac, nr. 66, jud. Dolj este de 1 euro/mp/luna sau 4,52 ron/mp/luna decizia apartinand insa proprietarulul terenului.

3.4. Bazele evaluarii

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvata
- Documentatia pusa la dispozitie de Primaria Craiova

3.5. Evaluarea propriu-zisa

Prin aplicarea tehnicilor si metodelor de evaluare prezentate mai sus, echipa de evaluatori din cadrul SC AMT SERVICE SRL a ajuns la urmatoarele rezultate :

Calculatia este detaliata in anexa 1 si 2

3.6. Concluzii – Reconcilierea valorilor

Prin cele doua metode de evaluare utilizate, au fost obtinute urmatoarele valori:

- metoda comparatiei directe: **852.000 lei (188.400 EURO);**
- metoda capitalizării veniturilor : **612.300 lei (135.400 EURO).**

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

RAPORT DE EVALUARE

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe;
- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;
- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la metoda comparației directe, acestea provenind și din surse de încredere.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, la data de 10.06.2013, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, Str. Brazda lui Novac, nr. 66, aferent Restaurantului Novaci, Județul Dolj este cea determinată prin metoda comparației directe:

852.000 lei (188.400 EURO)

Valoarea de piață obținută prin metoda comparației directe este cea mai probabilă și din considerentul că datele comparative existente pe piață au influență mai mare în intențiile de cumpărare.

Evaluatorul considera ca valoarea redevenței pentru teren situat în Craiova, strada Brazda lui Novac, nr. 66, jud. Dolj este de 1 euro/mp/luna sau 4,52 ron/mp/luna decizia aparținând însă proprietarului terenului.

ANEXA POZE

RAPORT DE EVALUARE



EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

ANEXA 1

Teren situat în Craiova, str. Braza lui Novac, nr. 66, jud. Dolj

Corecții:

1. Pentru negocieri s-a apreciat o corecție de 10% din prețul de ofertă, corecție aprociată

2. Pentru suprafață s-a apreciat o corecție de 1% pentru o diferență de 100 mp

3. Pentru localizare s-a apreciat o corecție de 5% pentru distanța față de Str. Privilegiului al Stomatologilor Simion

Elemente de Comparare	Terenuri comparabile		
	1	2	3
Suprafață (mp)	687,00	278,00	288,00
Preț de vânzare (Euro/m ²)	362	261	261
Corecție drepturi de proprietate (%)	0	0	0
Corecție drepturi de proprietate (Euro)	0	0	0
Preț corectat (Euro/m ²)	362	261	261
Corecție pentru finanțare (%)	0	0	0
Corecție pentru finanțare (Euro)	0	0	0
Preț corectat (Euro/m ²)	362	261	261
Corecție pentru condiții de vânzare (%)	0	0	0
Corecție pentru condiții de vânzare (Euro)	0	0	0
Preț corectat (Euro/m ²)	362	261	261
Corecție pentru condițiile pietei (%)	-10	0	0
Corecție pentru condițiile pietei (Euro)	-36,2	0	0
Preț corectat (Euro/m ²)	325,80	261,00	261,00
Corecție localizare (%)	0	5	5
Corecție localizare (Euro)	0,0	13,1	10,0
Preț corectat (Euro/m ²)	325,80	274,05	271,00
Corecție pentru suprafață %	3	2	5
Corecție pentru suprafață (Euro)	9,8	5,3	10,5
Preț corectat (Euro/m ²)	335,57	279,53	281,50
Corecție (%)	0,00	0,00	0,00
Corecție (Euro)	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (Euro/m ²)	335,57	279,53	281,50
Corecție (%)	0	0	0
Corecție (Euro)	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (Euro/m ²)	335,57	279,53	281,50
Corecție (%)	0	0	0
Corecție (Euro)	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (Euro/m ²)	335,57	279,53	281,50
Corecție (%)	0	0	0
Corecție (Euro)	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (Euro/m ²)	335,57	279,53	281,50
Corecție totală netă (Euro)	26,43	18,53	20,50
Corecție totală netă (%)	7%	7%	10%
Corecție totală netă (Euro)	46,0	18,5	20,5
Corecție totală brută (%)	13%	7%	10%
Valoarea teren (Euro/m ²)	365		
Curs schimb EURO	1 Euro		
Valoarea teren (EURO)	166,00		
Valoarea teren (RON)	652,800		

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	3.0
Valoare de piata (EUR)	188,400
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	24,243
Suprafata de inchiriat (mp)	673.43
Venitul anual brut (EUR)	24,243
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	21,819
Rata de capitalizare (%)	13
Valoarea de piata (EUR)	167,839
Curs (EUR/LEU)	4.5224
Valoare de piata in momentul actual (EUR) fara TVA - ROTUNJIT	135,400
Valoarea de piata in momentul actual (LEI)	759,037
Valoarea de piata fara TVA (LEI)	612,333
Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI)	612,300

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare reprezinta raportul dintre venitul brut potential si valoarea terenului Conform datelor de piata, pentru un teren cu o suprafata de aproximativ 700 mp.	13
--	----

Motorul afacerilor imobiliare oltene

Agenta Anunturilor Imobiliare Craiova

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Vis-a-vis Peco Rato

Consultanta investitii imobiliare

Significatia tra-zactiei

Experienta in imobiliare nu este stimpata, este de NEPRETUT.

0351.407.209

office@cdcimobiliare.ro

www.cdcimobiliare.ro

Abonare anunturi

Anunturi favorite

Topul anunturilor

Strii imobiliare

Galerie de imagini

Domonii conexe

Popularitate

ID:

ID anunt: 384246

(Valabila din 09/05/2013)

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Vis-a-vis Peco Rato

Sunt interesat de acest anunt

Variantza printabila

Adauga la favorite

0 Dweet

0 Recomand

0 Send

Teren central, situat intr-o zona accesibila a orasului, intre Blue Moon si Themple, in imediata apropiere a liceelor Constantin Brancuși și C.F.R. Pretabil constructie rezidentiale sau office. Terenul este constructibil, cu o posibila dezvoltare de tip S+P+Et. 4, pentru care s-a obtinut Certificat de Urbanism pentru constructie. Frontul principal este pe strada Brazda lui Novac, ceea ce face ca terenul sa fie ideal si pentru o constructie comerciala.

Detalii

Suprafata teren: 387 mp

Front strada: 10 m

Tip teren: intravilan

Cadastru: da

Intabulare: da

Utilitati

• apa

• curent electric 220V

• la sosea

• canalizare

• gaz

☐ Inapoi

Data contact agentie imobiliara

CDC IMOBILIARE GRUP Craiova

Telefon: 0351.407.209

Fax: 0351.407.209

Mobil: 0749.01.99.10

E-mail: office@cdcimobiliare.ro

Site: http://www.cdcimobiliare.ro

Persoana contact: Musat Mirela

Telefon: 0753.313.950

Mobil: 0753.313.951

E-mail: www.cdcimobiliare@yahoo.com

Motorul afacerilor imobiliare ofrene

Download **Play Now**

Experienta in imobiliare nu este scumpa... este de NEPRETUT!

0351.407.208 office@craiova.imobiliare.ro

Agentii imobiliare: Agentii imobiliare, Cautare anunturi, Imobiliare, Harta site, Contact

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, str. Privighetoarei nr.13 Zona Case

ID anunt: 396010
(Valida din 11/06/2013)

Sunt interesat de acest anunt

☐ Varianta printabila

☐ Adauga la favorite

☐ Tweet

☐ Recomand

☐ Serid

Teren intravilan 478 mp cu o deschidere de 16 m/29 situat in cart.Brazda lui Novac str Privighetoarei nr.13 Intr-o zona exclusiv de Vile.Terenul dispune de Proiect cu autorizatie de constructie S+P+1 etajul mansardat in suprafata de aproximativ 400 mp.

Pret: 125.000 EUR

Detalii

Suprafata teren: 478 mp

Front strada: 16 m

Tip teren: Intravilan

Cadastru: da

Intabulare: da

Destinatia anterioara: Locuinta

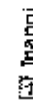
Destinatia recomandata: locuinta, birouri, gradinita, politehnica

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- mijloace de transport
- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea
- telefon

Alte utilitati

WWW.SUDGROUPIMOBILIARE.RO



Date contact agentie imobiliara

SUD GROUP IMOBILIARE Craiova

Telefon: AGENTIE/C.D.FORTUNESCU nr.18/ 0351.179.325;0772.156.216

Fax: REAL ESTATE AGENCY

Mobil: VANZARI Apartamente/Garsoniere-DANUT-0764 561 627-

E-mail: office@sudgroupimobiliare.ro

Site: http://www.sudgroupimobiliare.ro

Persoana contact: Manager Mihai Poenaru-0766.375.691

Telefon: INCHIRIERI-Locuinta/ Spatii/Casa-DANUT-0760 592.988



Motorul afacerilor
imobiliare obtine

craiova
IMOBILIARE

Click here to start downloading

• Consultanta aparturi mobil an
• Siguranta la vanzari
Experienta in imobiliar cu este stampat... este de NEPHETUIT...
0351.402.200
office@imobiliare.ro

www.craiova.imobiliare.ro

Avantaj Imobiliare Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Simpla Stomatologie, Anunturi Imobiliare, Cautare anunturi Imobiliare, Cautare anunturi Imobiliare

Avantaj Imobiliare Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Simpla Stomatologie

ID anunt: 383347
(Valabil din 05/06/2013)

☐ Sunt interesat de acest anunt
☐ Varianta printabila
☐ Adauga la favorite
☐ Tweet 0
☐ Recomand 0
☐ Send

Pret: 40.000 EUR

Pret/mp: 200 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren: 200 mp
Front strada: 12 m
Tip teren: Intravilan
Cadastru: da
Intabulare: da

Utilitati

☐ Inapoi
• apa
• curent electric 220V
• telefon
• canalizare
• gaz

☐ Inapoi

Date contact agentie imobiliara

Avantaj Imobiliare Craiova

Telefon: 0722.706.578

Fax:

Mobil: 0722.706.578

E-mail: avantaj.imobiliare@yahoo.com

Site: <http://avantaj-imobiliare.craiova.imobiliare.ro>

Persoana contact: Budumoiu Mihai Nicolae

Telefon: 0722.706.578

Mobil: 0722.706.578

E-mail: avantaj.imobiliare@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 335

privind concesionarea prin negociere directă, către S.C. COREAL COM S.R.L., a unei teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Brazda lui Novac, nr.66

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2013.

Având în vedere raportul nr.75397/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune concesionarea prin negociere directă, către S.C. COREAL COM S.R.L., a teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Brazda lui Novac, nr.66 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.128, 129, 131, 132, 133 și 135/2013;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și Legii nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45 alin.3, art.123, alin.1, art.124 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind organizarea și funcționarea administrației publice locale;

HOTĂRĂȘTE:

1. Să se acorde concesionarea prin negociere directă, către S.C. COREAL COM S.R.L., pe o perioadă de 15 ani, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 673,43 mp., situat în str. Brazda lui Novac, nr.66, aferent Restaurantului „Novaci”, anexelor (depozite+șopron), terasei aferente restaurantului, terasei aferente cofetăriei, identificat conform planșei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Valoarea minimă a redevenței de la care se pornește negocierea, se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să constituie comisia de negociere a valorii redevenței, să semneze contractul de concesiune și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzută de lege.

4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ și S.C. COREAL COM S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Vergil TOADER

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 101/445105.07.2013

CĂTRE,
S.C. A.M.T. SERVICE S.R.L.
Str. Unirii nr. 30 Craiova,

Prin Hotărârea nr. 335/30.05.2013, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1, **concesionarea** prin negociere directă către S.C.COREAL COM SRL a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, în suprafață de 673,43 mp situat în str.Brazda lui Novac,nr. 66 aferent Restaurantului „Novaci,, Valoarea minimă a redevenței de la care se pornește negocierea terenului descris mai sus se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr. 83401/31.05.2013 privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, prin adresa nr. 87561/07.06.2013, v-am solicitat să procedați la evaluarea bunului. Întrucât raportul transmis și completarea înregistrată la nr. 90887/2013 conțineau erori de redactare care puteau face obiectul unei contestații ulterioare, au fost retrase de pe ordinea de zi a ședinței ordinare din data de 28.06.2013 a Consiliului Local al Municipiului Craiova. În atare situație, vă solicitam să reexaminați raportul de evaluare în ceea ce privește conținutul și stabilirea valorii minime a redevenței de la care se pornește negocierea terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, așa cum figurează în Hotărârea nr 335/ 30.05.2013.

PRIMAR,

LIA-OLGUȚA VÂRTESCU



DIRECTOR EXECUTIV,
CRISTIAN IONUȚ GÂLEA

ÎNTOCMIT,
Cons. Silvia Nanău