

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 480

privind însușirea raportului de evaluare a terenului care aparține domeniului privat al municipiul Craiova, situat în Tarlaua 27, Parcela 359/2

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.08.2013;

Având în vedere raportul nr.120530/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului care aparține domeniului privat al municipiul Craiova, situat în Tarlaua 27, Parcela 359/2 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.218, 219, 220, 221 și 222/2013;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.460/2009 referitoare la concesionarea prin negociere directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, pe care s-au edificat construcții prin credit ipotecar de către Agenția Națională pentru Locuințe, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.155/2013;

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 privind determinarea valorii de pornire a negocierii directe pentru stabilirea redevenței terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 22.167 mp., situat în Tarlaua 27, Parcela 359/2, înscris în Cartea Funciară 23933UAT Craiova, în sumă de 1,4 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,

Pavel BADEA

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU



AMT SERVICE SRL

- expertiza-evaluari-audit -

Autorizatie CECCAR nr. 004529/2007 Autorizatie CAER nr. 948/2010

.....

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

CUI: 7101398 NR. Reg. Com. 116/252/1995

Tel. 0251.415.330 E-mail: amt-service@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata de 22.167 mp, situat in Craiova, Tarlău
nr. 27, Parcela 359/2, Judetul Dolj

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

2013

RAPORT DE EVALUARE

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT IN CRAIOVA, TARLAUA 27, PARCELA 359/2, JUD.
DOLJ, IN SUPRAFATA DE 22.167 mp**

Subscrisa, A.M.T SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, strada Unirii, nr. 30, 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".

Urmare solicitarii dvs. am procedat la determinarea valorii de piata a chiriei ptr. proprietati similare, depasind cadrul contractul ce se referea doar la determinarea valorii de piata a imobilelor.

Revenim asupra adresei anterioare si va sugeram ca in vederea stabilirii unei redevente pentru teren in suprafata de 22.167 mp situat in Craiova, Tarlaua 27, parcela 359/2, jud. Dolj, sa fie aplicate prevederile Legii 50/1991, respectiv, se va porni de la pretul de piata al terenului stabilit de catre AMT SERVICE SRL in data de 25.07.2013 in valoare de 1.086.200 euro.

Valoarea redeventei pentru teren in suprafata de 22.167 mp situat in Craiova, Tarlaua 27, parcela 359/2, jud. Dolj, urmeaza a fi calculata astfel:

$1.086.200 \text{ euro} / 25 \text{ ani} / 12 \text{ luni} / 22.167 \text{ mp} = 0,16 \text{ euro/mp/luna.}$

Echivalentul a 0.72 ron/mp/luna

Evaluatorul considera ca valoarea redeventei pentru teren situat in Craiova, Tarlaua 27, parcela 359/2, jud. Dolj, este de 0.16 euro/mp/luna, decizia apartinand insa proprietarului terenului.

Expert evaluator:

Gasparini Claudia



EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

CENTRALIZATORUL GENERAL

**privind valorile stabilite pentru bunul imobil aflat in
patrimoniul Municipiului Craiova – Domeniu Privat**

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -	Valoare -EUR-
1.	Teren intravilan in suprafata de 22.167mp, Craiova, Tarlaua 27, parcela 359/2	4.767.900	1.086.200
TOTAL GENERAL		4.767.900	1.086.200

SC AMT SERVICE SRL

Evaluator:



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 factice 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 decise, 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 prețului care ar trebui obținut la o vânzare, la data evaluării, în

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*.

1.7. Ipoteze de lucru

1.7.1 Ipoteze și condiții restrictive :

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și ca reflecta întocmai situația reală a bunurilor;
- Evaluatorul nu își asumă 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 asumă 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;

RAPORT DE EVALUARE

- La elaborarea studiului de evaluare s-a ținut cont de prevederile cuprinse în standardele, normele și recomandările elaborate de ANEVAR.
- "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.
- Orice imprecizie rezultată la analizarea studiului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

1.8. Clauze de nepublicare

Acest studiu de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorilor asupra formei în care ar urma să apară.

1.9. Responsabilitatea față de terți

Acest studiu este confidențial pentru dumneavoastră, pentru consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

Valorile din prezentul Raport de Evaluare nu conțin 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*.

Bunuri supuse evaluarii:

1. Teren intravilan in suprafata de 22.167 mp situat in Craiova, Tarlăua 27, Parcela 359/2, nr. cadastral 9801-9800/2 inscris in Cartea Funciara nr. 23993 a localitatii Craiova.

Terenul se afla in proprietatea Municipiului Craiova – Domeniul Public;

Mentionam ca terenul a fost parcelat in vederea construirii de locuinte de catre A.N.L.

Nr. crt.	Nr. cadastral al parcelei	Suprafata	Nr. Tarla, Nr. Parcela	Nr. cartă funciara
1.	9801-9800/2/1	2205 mp	27; 359/2	23993
2.	9801-9800/2/2	1725 mp	27; 359/2	23993
3.	9801-9800/2/3	2886 mp	27; 359/2	23993
4.	9801-9800/2/4	1776 mp	27; 359/2	23993
5.	9801-9800/2/5	767 mp	27; 359/2	23993
6.	9801-9800/2/6	305 mp	27; 359/2	23993
7.	9801-9800/2/7	303 mp	27; 359/2	23993
8.	9801-9800/2/8	310,5 mp	27; 359/2	23993
9.	9801-9800/2/9	310,5 mp	27; 359/2	23993
10.	9801-9800/2/10	310,5 mp	27; 359/2	23993
11.	9801-9800/2/11	310,5 mp	27; 359/2	23993

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

12.	(9801-9800/2)/12	310,5 mp	27,359/2	23993
13.	(9801-9800/2)/13	310,5 mp	27,359/2	23993
14.	(9801-9800/2)/14	310,5 mp	27,359/2	23993
15.	(9801-9800/2)/15	310,5 mp	27,359/2	23993
16.	(9801-9800/2)/16	310,5 mp	27,359/2	23993
17.	(9801-9800/2)/17	310,5 mp	27,359/2	23993
18.	(9801-9800/2)/18	304 mp	27,359/2	23993
19.	(9801-9800/2)/19	305 mp	27,359/2	23993
20.	(9801-9800/2)/20	296 mp	27,359/2	23993
21.	(9801-9800/2)/21	293 mp	27,359/2	23993
22.	(9801-9800/2)/22	300 mp	27,359/2	23993
23.	(9801-9800/2)/23	300 mp	27,359/2	23993
24.	(9801-9800/2)/24	300 mp	27,359/2	23993
25.	(9801-9800/2)/25	300 mp	27,359/2	23993
26.	(9801-9800/2)/26	300 mp	27,359/2	23993
27.	(9801-9800/2)/27	300 mp	27,359/2	23993
28.	(9801-9800/2)/28	300 mp	27,359/2	23993
29.	(9801-9800/2)/29	300 mp	27,359/2	23993
30.	(9801-9800/2)/30	300 mp	27,359/2	23993
31.	(9801-9800/2)/31	300 mp	27,359/2	23993
32.	(9801-9800/2)/32	298,5 mp	27,359/2	23993
33.	(9801-9800/2)/33	296 mp	27,359/2	23993
34.	(9801-9800/2)/34	305 mp	27,359/2	23993
35.	(9801-9800/2)/35	303,5 mp	27,359/2	23993
36.	(9801-9800/2)/36	310,5 mp	27,359/2	23993
37.	(9801-9800/2)/37	310,5 mp	27,359/2	23993
38.	(9801-9800/2)/38	310,5 mp	27,359/2	23993
39.	(9801-9800/2)/39	310,5 mp	27,359/2	23993
40.	(9801-9800/2)/40	310,5 mp	27,359/2	23993
41.	(9801-9800/2)/41	310,5 mp	27,359/2	23993
42.	(9801-9800/2)/42	310,5 mp	27,359/2	23993
43.	(9801-9800/2)/43	310,5 mp	27,359/2	23993
44.	(9801-9800/2)/44	310,5 mp	27,359/2	23993
45.	(9801-9800/2)/45	310,5 mp	27,359/2	23993
46.	(9801-9800/2)/46	303,5 mp	27,359/2	23993
47.	(9801-9800/2)/47	305,5 mp	27,359/2	23993

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 zona;
- 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;

de neplata. Apoi, luam in calcul rata de capitalizare care se poate aplica unui potential investitor.

Metoda CD se bazeaza pe capitalizarea VN (Venitului Net) la care se aplica un profit ce reiese din piata. Aplicata proprietatilor generatoare sau pasibile de a genera chirie, aceasta metoda ia in calcul venitul care va reiesi 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 300 mp rata de capitalizare este 13%.

3.4. Bazele evaluarii

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvata
- Documentatia pusa la dispozitie de administratorul judiciar si reprezentantii debitoarei.

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 1,2 si 3.

3.6. Concluzii – Reconcilierea valorilor

Prin cele doua metode de evaluare utilizate, au fost obținute următoarele valori:

- metoda comparației directe: **4.767.900 lei (1.086.200 EURO);**
- metoda capitalizării veniturilor : **8.486.015 lei (1.933.253 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 judecăți consistente.

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.

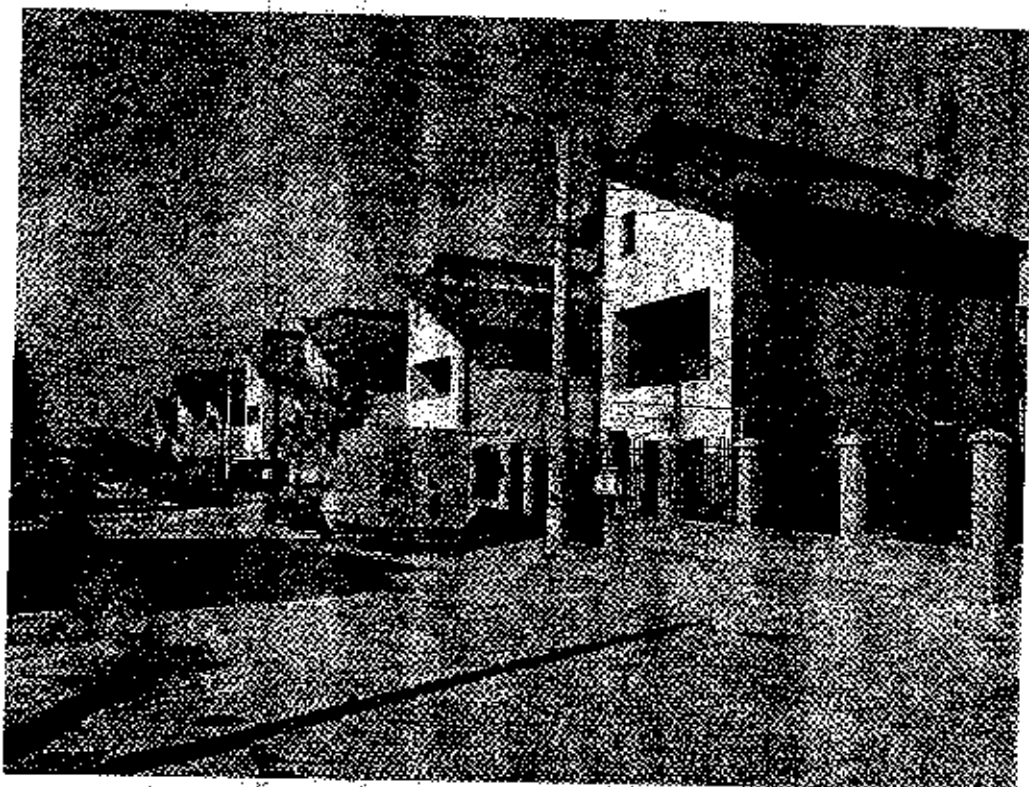
În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, la data de **25.07.2013**, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, Tarlaua nr. 27, Parcela 359/2, Județul Dolj este cea determinată prin metoda comparației directe:

4.767.900 lei (1.086.200 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.

ANEXA POZE

RAPORT DE EVALUARE



EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

METODA VENITULUI - Metoda CD

Anexa 1

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	1,0
Valoare de piata (EUR)	38.500
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	3.660
Suprafata de inchiriat (mp)	305,00
Venitul anual brut (EUR)	3.660
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	3.294
Rata de capitalizare (%)	10
Valoarea de piata (EUR)	32.940
Curs (EUR/LEU)	4,3895
Valoarea de piata in momentul actual (LEI)	144.590
Valoarea de piata fara TVA (LEI)	116.761
Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI)	116.800

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 300mp.	10

ANEXA 2

Craiova, Tariful 27, Parcela 358/2, Județul Dolj.

Corecții:

1. Pentru negociere s-a apreciat o corecție de 10% din prețul de ofertă, corecție apreciată
2. Pentru suprafață s-a apreciat o corecție de 1% pentru o diferență de 100 mp

Corecție drepturi de proprietate (%)	0	0	0
Corecție pentru finanțare (%)	0	0	0
Corecție pentru condiții de vânzare (%)	0	0	0
Corecție pentru condițiile pieței (%)	-10	-10	-10
Corecție localizare (%)	0	0	0
Corecție pentru suprafață %	-2	-2	-1
Corecție (%)	0,00	0,00	0,00
Corecție (%)	0	0	0
Corecție (%)	0	0	0
Corecție (%)	0	0	0
Corecție (%)	0	0	0

Calcul redeventa

Calcul redeventa conform prevederilor Legii 50/1991

