

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 534

privind însușirea raportului de evaluare a terenurilor situate în municipiul Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr.16 (fostă str.Brazda lui Novac, nr.129), respectiv nr.17 (fostă str.Brazda lui Novac, nr.131)

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2013;

Având în vedere raportul nr.139995/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenurilor situate în municipiul Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr.16 (fostă str.Brazda lui Novac, nr.129), respectiv nr.17 (fostă str.Brazda lui Novac, nr.131) și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 236, 237, 238, 239 și 240/2013;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.455/2013 referitoare la achiziționarea (cumpărarea) terenurilor situate în municipiul Craiova, str.General Nicolae Magereanu, nr.16, respectiv nr.17;

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 prețului de achiziție a terenurilor, situate în municipiul Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr.16 (fostă str. Brazda lui Novac, nr.129), intabulat în Cartea Funciară nr.58871 UAT Craiova, cu număr cadastral 22445, în suprafață de 496 mp. din acte și 490 mp. din măsurători, în sumă de 459.500 lei, fără T.V.A., respectiv str. General Nicolae Magereanu, nr.17 (fostă str.Brazda lui Novac, nr.131) intabulat în Cartea Funciară nr.58872 UAT Craiova, cu număr cadastral 22446, în suprafață de 75 mp. din acte și 73 mp. din măsurători, în sumă de 69.300 lei, 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,

Dan Adrian CHERCIU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU



AMT SERVICE SRL

- expertize - 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: amtservicesa@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

- Teren intravilan in suprafata de 496 mp din acte si 490 mp din masuratori, situat in Craiova, strada General Nicolae Magercanu, nr. 16 (fosta str. Brazda lui Novac, nr. 129), jud. Dolj
- Teren intravilan in suprafata de 75 mp din acte si 73 mp din masuratori, situat in Craiova, strada General Nicolae Magercanu, nr. 17 (fosta str. Brazda lui Novac, nr. 131), jud. Dolj

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

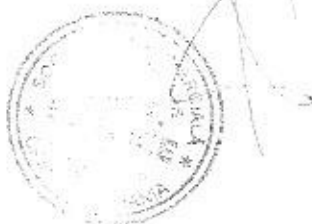


2013

CENTRALIZATORUL GENERAL
privind valorile stabilite pentru bunurile imobile aflate in
proprietatea domnului Nuta Nicolae

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -	Valoare -EUR-
1.	Teren intravilan in suprafata de 496 mp din acte si 490 mp din masuratori, situat in Craiova, strada General Nicolae Magureanu, nr. 16 (fosta str. Brazda lui Novac, nr. 129), jud. Dolj, intabulat in CF nr. 58871 UAT Craiova, cu nr. Cadastral 22445	459.500	102.900
2.	Teren intravilan in suprafata de 75 mp din acte si 73 mp din masuratori, situat in Craiova, strada General Nicolae Magureanu, nr. 17 (fosta str. Brazda lui Novac, nr. 131), jud. Dolj, intabulat in CF nr. 58872 UAT Craiova, cu nr. Cadastral 22446	68.300	15.300

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 Primaria Municipiului Craiova
- Proprietarul bunurilor evaluate este Nuta Nicolae.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, conform actelor puse la dispozitie de catre primaria Municipiului Craiova apartine domnului Nuta Nicolae.

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 urmatoarele bunuri care apartin domnului Nuta Nicolae.

Proprietati imobiliare detaliate astfel:

RAPORT DE EVALUARE

a) Teren intravilan în suprafață de 496 mp din acte și 490 mp din măsuratori, situat în Craiova, strada General Nicolae Magereanu, nr. 16 (fosta str. Brazda lui Novac, nr. 129), jud. Dolj

b) Teren intravilan în suprafață de 75 mp din acte și 73 mp din măsuratori, situat în Craiova, strada General Nicolae Magereanu, nr. 17 (fosta str. Brazda lui Novac, nr. 131), jud. Dolj

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii de piață a imobilelor supuse evaluării.

Documentele ce stau la baza lucrării:

Documentele și datele puse la dispoziție de către reprezentanții Primăriei Municipiului Craiova.

❖ Hotărârea nr. 455 a Consiliului local al Municipiului Craiova;

❖ Plan de amplasament;

2. Standardele de evaluare ANEVAR

3. Metoda de evaluare adecvată

4. Date culese de evaluator cu ocazia inspecției făcute pe teren.

1.5. Data inspecției bunurilor și întocmirii raportului de evaluare

Vizionarea și inspecția bunurilor s-a făcut la data 10.09.2013;

Data întocmirii raportului de evaluare: 10.09.2013

Data evaluării 10.09.2013.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 10.09.2013 este : 1EURO = 4.4653 lei.

RAPORT DE EVALUARE

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

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 si informatiile puse la dispozitia evaluatorului au fost considerate corecte, fara a se realiza o verificare independenta. Prezentul Raportul de Evaluare s-a intocmit pe baza informatiilor furnizate de client prin reprezentantii sai. Se considera ca documentele clientului prezinta corect situatia bunurilor evaluate la data intocmirii Raportului de Evaluare, in concordanta cu reglementarile in vigoare in Romania.

Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Raportul de Evaluare final cu eventualele modificari care pot aparea ulterior datei de 10 Septembrie 2013.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate si nu da nici o garantie in privinta determinarii statutului legal sau a valabilitatii din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirma proprietatea asupra patrimoniului declarat.

Prezentul Raport de Evaluare analizeaza numai implicatii decurgand din conditiile de suprafata, nerealizandu-se analize de mediu sau evaluari ale impactului unor posibile actiuni din trecut de degradare a mediului. De asemenea, Raportul de Evaluare nu ia in considerare ipoteza existentei unor substante toxice, explozive, contaminante sau a unor tancuri de

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

stocare a unor astfel de materiale, precum și costul de anihilare al acestora, evaluatorul nefiind calificat pentru acest domeniu.

1.6. Definiția 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 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 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 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 prețului care ar trebui obținut la o vânzare, la data evaluării, în condițiile definiției *valorii de piață*. *Valoarea de piață* este o reprezentare a prețului 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;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate cu privire la situatia juridica a bunurilor;
- Evaluatorul a tratat in cursul lucrarii de fata bunurile imobile ca entitati separate. Evaluarea s-a limitat strict la estimarea valorii bunurilor, fara a se trata in cuprinsul studiului de evaluare evaluarea afacerii care se desfasoara in incinta;
- Nu au facut 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 situatii si nici pentru obtinerea studiilor de expertiza tehnica necesare pentru descoperirea lor ;
- Valoarea estimata de evaluator este o valoare la data intocmirii studiului de evaluare si intr-un interval de timp limitat ;
- La elaborarea studiului de evaluare s-a tinut cont de prevederile cuprinse in standardele, normele si recomandarile 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 rezultata este calculata in lei si nu contine TVA.

1.7.2 Ipoteze si conditii limitative suplimentare :

- Acest studiu de evaluare trebuie considerat o analiza limitata prin faptul ca evaluatorul nu a indeplinit toate cerintele pentru o evaluare, asa cum sunt enuntate in standardele ANEVAR.
- 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 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 terenurilor 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.

Etapile 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;

- 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 terenurilor, 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, 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.

Rata de capitalizare reprezintă raportul dintre venitul potențial și valoarea construcției. Conform datelor de piață, pentru un teren cu o suprafață de aproximativ 500 mp rata de capitalizare este 10%.

Rata de capitalizare reprezintă raportul dintre venitul potențial și valoarea construcției. Conform datelor de piață, pentru un teren cu o suprafață de aproximativ 100 mp rata de capitalizare este 10%.

3.4. Bazele evaluării

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvată
- Documentația pusă la dispoziție de Primăria Craiova

3.5. Evaluarea propriu-zisă

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

Calculația este detaliată în anexa 1, 2, 3 și 4

3.6. Concluzii – Reconcilierea valorilor

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

- metoda comparației directe pentru teren intravilan în suprafața de 496 mp din acte și 490 mp din măsuratori situat Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr. 16(fosta strada Brazda lui Novac, nr. 129), jud. Dolj : **459.500 lei (102.900 EURO);**

- metoda comparației directe pentru teren intravilan în suprafața de 75 mp din acte și 73 mp din măsuratori situat Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr. 17(fosta strada Brazda lui Novac, nr. 131), jud. Dolj: **69.300 lei (15.300 EURO);**

- metoda capitalizării veniturilor pentru teren intravilan în suprafața de 496 mp din acte și 490 mp din măsuratori situat Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr. 16(fosta strada Brazda lui Novac, nr. 129), jud. Dolj: **381.337 lei (85.400 EURO).**

- metoda capitalizării veniturilor pentru teren intravilan în suprafața de 75 mp din acte și 73 mp din măsuratori situat Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr. 17(fosta strada Brazda lui Novac, nr. 131), jud. Dolj: **56.709 lei (12.700 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.

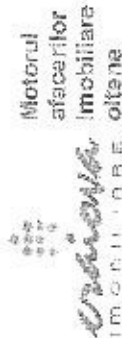
În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, la data de 10.09.2013, pentru cele doua proprietati imobiliare situate în Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr. 16 si nr 17 este cea determinată prin metoda comparației directe, respectiv:

- metoda comparației directe pentru teren intravilan în suprafața de 496 mp din acte și 490 mp din măsuratori situat Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr. 16(fosta strada Brazda lui Novac, nr. 129), jud. Dolj : **459.500 lei (102.900 EURO);**

- metoda comparației directe pentru teren intravilan în suprafața de 75 mp din acte și 73 mp din măsuratori situat Craiova, str. General Nicolae Magereanu, nr. 17(fosta strada Brazda lui Novac, nr. 131), jud. Dolj: **69.300 lei (15.300 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.

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Piatra Braza Novac | Anunturi imobiliare



Acasa Anunturi noi

Anunturi agentii

Anunturi partizan

Cererii imobiliare

Agentii imobiliare

Cautarea anunturi

Inregistrare

Contact

Craiova Imobiliare

Abonare anunturi

Anunturi favorite

Topul anunturilor

Stiri imobiliare

Galeria de imagini

Domenii conexo

Publicitate

Vezi anuntul cu ID

ID:

Vezi

Cui s'valutar: BNR

Marți, 10 Sep 2013

EUR 4.4705 RON

USD 3.3884 RON

Convertor valutar

Publicitate

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Piatra Braza Novac

ID anunt: 406564

(Valabil din 03/09/2013)

Terenul este situat intr-un bloc, de forma patrata (42x45). Conform unui certificat de urbanism obtinut in 2008, -destinatia: locuinte cu regim de inaltime max. P+3-10, POT:20%, C.U.T. max.:2,20

Pret: 480.000 EUR neg.

Pret/mp: 255 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren: 1.877 mp

Front stradat: 42 m

Tip teren: Intravilan

Cadastru: da

Intabulare: da

Destinatie anterioara: bloc

Destinatie recomandata: locuinta, bloc, polyclinica, birouri, etc.

Utilitati

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

Alte utilitati

Este deschisa particula la electrica, celelalte utilitati sunt langa teren.

☐ Inepoi

Date contact agentie imobiliara

DORCAS IMOBILIARE Craiova

Telefon:

Fax:

Mobil: 0723.198.739 / 0724.269.139 / 0371.353.350

E-mail: dorcasoffice@yahoo.com

Site:

Persoana contact: Teodor Popescu

Telefon:

Mobil: 0723.198.739 / 0724.269.139 / 0371.353.350

E-mail: dorcasoffice@yahoo.com

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brezda lui Novac, Doljului | Anunturi imobiliare

Craiova
IMMOBILIARE

Motorul
afacerilor
imobiliare
obtene



Acasa Anunturi noi Anunturi agentii Anunturi particulare Cereri imobiliare Agentii imobiliare Cautare anunturi Inregistrare Contact

Craiova Imobiliare

Abonare anunturi

Anunturi favorite

Topul anunturilor

Stiri imobiliare

Galeria de imagini

Domonii conexe

Publicitate

Vezi anuntul cu ID

ID:

Cum valutar BNR

Marti, 10 Sep 2013

EUR 4.1705 RON

USD 3.3884 RON

Converter valutar

Publicitate

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Doljului

ID anunt: 409160
(Valabila din 09/09/2013)

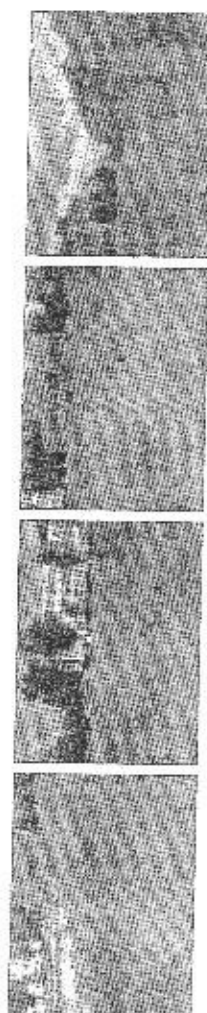
Prez/np: 200 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren: 600 mp
Front strada: 20 m
Tip teren: in avian
Cadastru: da
Intabulare: da

Utilitati

* apa
* curent electric 220V
* la sosea
* canalizare
* gaz
* mijloc de transport



☒ Inapoi

Date contact agentie imobiliara

BELLE VILLE Craiova

Telefon: 0351432900

Fax: 0351432900

Mobil: 0763605356

E-mail: imobiliare.belleville@gmail.com

Site: http://belleville.craiova.imobiliare.ro

Persoana contact: Costin

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, LICEUL PEDAGOGIC | Anunturi imobiliare



Acasa Anunturi noi

Anunturi agentii

Anunturi particulari

Cereri imobiliare

Agentii imobiliare

Cautare anunturi

Inregistrare

Contact

Craiova Imobiliara

Abonare anunturi

Anunturi favorite

Topul anunturilor

Stiri imobiliare

Galerie de imagini

Domonii conexo

Publicitate

Vezi anunturi cu ID

ID:

Curs valutar BNR

Mart, 10 Sep 2013

EUR 4.4705 RON

USD 3.3834 RON

Convertor valutar

Publicitate

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, LICEUL PEDAGOGIC

ID anunt: 394288

(Valabil din 09/09/2013)

TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN PACUL PEDAGOGIC CU DESCHIDERE LA STRADA AMARADIA IN SUPRAFATA DE 817MP, D=17,64, TOATE UTILITATILE, P.O.T.=20%, C.U.T. MAX. 2.2, REGIM DE INALTIME P+5+M, DESTINATIE CONF. CERTIF. DE URBANISM, LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE. TERENUL BENEFICIAZA DE AUTORIZATIE DE INPREMIJURE.

Pret/m²: 180 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren: 817 mp

Front strada: 17,64 m

Tip teren: intravilan

Cadastru: da

Inchiriere: da

Utilitati

→ apa

→ curent electric 220V

→ la sosea

→ telefon

→ canalizare

→ gaz

→ mijloace de transport



☐ Inapoi

Date contact agentie imobiliara

D.G.M. IMOBILIARE Craiova

Telefon:

Fax:

Mobil: 0724.277.477

E-mail: dgmimobiliara@yahoo.com

ANEXA 1

Teren situat în Craiova, str. General Nicolae Măgureanu, nr. 16 (fosta strada Brazda lui Novac nr. 126), jud. Dolj
Corect.

1. Pentru negociere s-a apreciat o corecție de -5% din prețul de ofertă, corecție apreciată

2. Pentru suprafață s-a apreciat o corecție de 1% pentru o diferență de 300 mp

3. Pentru localizare s-a apreciat o corecție de 10% pentru distanța față de comparabilo 1, 2 și 3

Elemente de Comparatie		Terenuri comparabile			
Comparabile		1	2	3	
	Craiova, str. General Nicolae Măgureanu, nr. 16	Brazda lui Novac, Liceul Pedagogic	Brazda lui Novac, Piata Baba Novac	Brazda lui Novac, Doljului	
Suprafata (mp)	490	817	1.877	600	
Pret de oferta vanzare (Euro/mp)		180	255	200	
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	
Corectie drepturi de proprietate (%)		0	0	0	
Corectie drepturi de proprietate (Euro)		0	0	0	
Pret corectat (Euro/mp)		180	255	200	
2. Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	
Corectie pentru finantare (%)		0	0	0	
Corectie pentru finantare (Euro)		0	0	0	
Pret corectat (Euro/mp)		180	255	200	
3. Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	
Corectie pentru conditii de vanzare (%)		0	0	0	
Corectie pentru conditii de vanzare		0	0	0	
Pret corectat (Euro/mp)		180	255	200	
4. Conditii de piata	Oferta	oferta	oferta	oferta	
Corectie pentru conditiile pietei (%)		-5	-5	-5	
Corectie pentru conditiile pietei (Euro)		-9.0	-12.8	-9.0	
Pret corectat (Euro/mp)		171.00	242.25	191.00	
5. Localizare	Craiova, str. General Nicolae Măgureanu, nr. 16	Brazda lui Novac, Liceul Pedagogic	Brazda lui Novac, Piata Baba Novac	Brazda lui Novac, Doljului	
Corectie localizare (%)		-10	-10	10	
Corectie localizare (Euro)		0.0	-24.2	19.1	
Pret corectat (Euro/mp)		153.90	218.03	210.10	
6. Aria utila (mp)	490	817	1877	600	
Corectie pentru suprafata %		-1	-4.6	0.0	
Corectie pentru suprafata (Euro)		-1.5	-10.0	0.0	
Pret corectat (Euro/mp)		152.36	208.00	210.10	
7. Topografie (forma)	regulata	regulata	regulata	regulata	
Corectie (%)		0.00	0.00	0.00	
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0	
Pret corectat (Euro/mp)		152.36	208.00	210.10	
8. Destinatia	construibil	construibil	construibil	construibil	
Corectie (%)		0	0	0	
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0	
Pret corectat (Euro/mp)		152.36	208.00	210.10	
9. Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	
Corectie (%)		0	0	0	
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0	
Pret corectat (Euro/mp)		152.36	208.00	210.10	
10. Cea mai buna utilizare	rezidential	similar	similar	similar	
Corectie (%)		0	0	0	
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0	
Pret corectat (Euro/mp)		152	208	210	
Corectie totala neta (Euro)		-10.54	-47.00	10.10	
Corectie totala neta (%)		-16%	-20%	6%	
Corectie totala bruta (Euro)		10.5	47.0	28.1	
Corectie totala bruta (%)		16%	20%	15%	
Valoare teren (Euro/mp)		210			
Curs schimb EURO		4.4653			
Valoare teren (EURO)		102.900			
Valoare teren (RON)		459,500			

Curs euro la 10.09.2013= 4.4653 lei

ANEXA 2

Teren situat în Craiova, str. General Nicolae Magoreanu, nr. 17 (fosta strada Brazda lui Novac, nr. 131), jnd. Dolj

Corecții:

1. Pentru negociere s-a apreciat o corecție de -5% din prețul de ofertă, corecție apreciată
2. Pentru suprafață s-a apreciat o corecție de 1% pentru o diferență de 600 mp
3. Pentru localizare s-a apreciat o corecție de 10% pentru distanța față de cuparabilele 1, 2 și 3

Elemente de Comparatie		Terenuri comparabile		
Comparabile		1	2	3
	Craiova, str. General Nicolae Magoreanu, nr. 17	Brazda lui Novac, Liceul Pedagogic	Brazda lui Novac, Piata Baba Novac	Brazda lui Novac, Doljului
Suprafata (mp)	73	817	1.877	600
Pret de oferta vanzare (Euro/mp)		180	255	200
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie drepturi de proprietate (%)		0	0	0
Corectie drepturi de proprietate (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		180	255	200
2. Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie pentru finantare (%)		0	0	0
Corectie pentru finantare (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		180	255	200
3. Conditii de vanzare	Independent	independent	independent	independent
Corectie pentru conditii de vanzare (%)		0	0	0
Corectie pentru conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		180	255	200
4. Conditii de piata	Oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie pentru conditiile pietei (%)		-5	-5	-5
Corectie pentru conditiile pietei (Euro)		-9.0	-12.8	-9.0
Pret corectat (Euro/mp)		171.00	242.25	191.00
5. Localizare	Craiova, str. General Nicolae Magoreanu, nr. 17	Brazda lui Novac, Liceul Pedagogic	Brazda lui Novac, Piata Baba Novac	Brazda lui Novac, Doljului
Corectie localizare (%)		-10	-10	10
Corectie localizare (Euro)		0.0	-24.2	19.1
Pret corectat (Euro/mp)		153.90	218.03	210.10
6. Aria utila (mp)	73	817	1877	600
Corectie pentru suprafata %		1	-3.0	0.0
Corectie pentru suprafata (Euro)		-1.5	-6.5	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		152.36	211.48	210.10
7. Topografie (forma)	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie (%)		0.00	0.00	0.00
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		152.36	211.48	210.10
8. Destinatia	construibil	construibil	construibil	construibil
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		152.36	211.48	210.10
9. Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		152.36	211.48	210.10
10. Cea mai buna utilizare	rezidential	similar	similar	similar
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		152	211	210
Corectie totala neta (Euro)		-10.54	-43.52	10.10
Corectie totala neta (%)		-16%	-18%	6%
Corectie totala bruta (Euro)		10.5	43.5	28.1
Corectie totala bruta (%)		16%	18%	15%
Valoare teren (Euro/mp)		210		
Curs schimb EURO		4.4653		
Valoare teren (EURO)		15,300		
Valoare teren (RON)		68,300		

Curs euro la 10.09.2013= 4.4653 lei

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	2.0
Valoare de piata (EUR)	8,400
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	11,760
Suprafata de inchiriat (mp)	490.00
Venitul anual brut (EUR)	11,760
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	10,584
Rata de capitalizare (%)	10
Valoarea de piata (EUR)	105,840
Curs (EUR/LEU)	4.4653
Valoare de piata in momentul actual (EUR) fara TVA - ROTUNJIT	85,400
Valoarea de piata in momentul actual (LEI)	472,607
Valoarea de piata fara TVA (LEI)	381,337
Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI)	381,300

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 500 mp.	10

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	2.0
Valoare de piata (EUR)	3,900
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	1,752
Suprafata de inchiriat (mp)	73.00
Venitul anual brut (EUR)	1,752
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	1,577
Rata de capitalizare (%)	10
Valoarea de piata (EUR)	15,768
Curs (EUR/LEU)	4.4653
Valoare de piata in momentul actual (EUR) fara TVA - ROTUNJIT	12,700
Valoarea de piata in momentul actual (LEI)	70,409
Valoarea de piata fara TVA (LEI)	56,709
Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI)	56,700

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 100 mp.	10