

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

**HOTĂRÂREA NR. 613**

**privind însușirea raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova,  
b-dul Știrbei Vodă, nr.17**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2013;

Având în vedere raportul nr.157413/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, b-dul Știrbei Vodă, nr.17 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.252, 254, 255, 256 și 257/2013 ;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2013 referitoare la vânzarea, prin negociere directă, a unui teren care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în b-dul Știrbei Vodă, nr.17, în vederea modernizării complexului sportiv „Ion Oblemenco” Craiova ;

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 a terenului situat în municipiul Craiova, b-dul Știrbei Vodă, nr.17, în suprafață de 26 mp., la valoarea minimă de vânzare de 18.300 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,**  
**Traian Alexandru Corneliu BEȚIU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR,**  
**Nicoleta MIULESCU**



**AMT SERVICE SRL**

~ expertiză - evaluări - audit ~

Autorizație CECCAR nr. 004520/2007 Autorizație CAFR nr. 948/2010

.....

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

CUI: 7101398 NR. Reg. Com. 316/252/1995

Tel. 0251.415.330 E-mail: amtservicesa@yahoo.com

# RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan în suprafață de 26 mp, Craiova, Str. Stirbei  
Voda, nr.17, Județul 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:**

**Tomescu Madalin**



**RAPORT DE EVALUARE**

**CENTRALIZATORUL GENERAL**

**privind valorile stabilite pentru bunurile imobile ce din  
patrimoniul Primăriei Municipiului Craiova**

| <b>Nr.<br/>Crt</b>   | <b>DENUMIRE ACTIV</b>                                                                         | <b>Valoare<br/>- LEI -</b> | <b>Valoare<br/>-EUR-</b> |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1.                   | Teren intravilan în suprafața de 26<br>mp, Craiova, Str. Stirbei Voda, nr.17,<br>Judetul Dolj | <b>18.300</b>              | <b>4.100</b>             |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |                                                                                               | <b>18.300</b>              | <b>4.100</b>             |

**SC AMT SERVICE SRL**

Evaluatori:

Tomescu Madalin



**EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA**

## **Capitolul 1. Date Generale**

### **1.1. Identificarea beneficiarului si a proprietarului bunurilor evaluate**

- Beneficiarul raportului de evaluare este Primaria Municipiul Craiova.
- Proprietarul bunurilor evaluate este Primaria Municipiul Craiova.

### **1.2. Diagnosticul juridic**

**Dreptul de proprietate asupra bunurilor, apartine Primaria Municipiul Craiova.**

### **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 imobile:

**1. Teren intravilan in suprafata de 26 mp situat Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 17, judetul 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 Municipiului Craiova.**

- ❖ **Hotărârea nr. 522 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;**
- ❖ **Schita Topografică;**
- 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 09.10.2013;

Data întocmirii raportului de evaluare: 09.10.2013

**Data evaluării 09.10.2013.**

**Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 09.10.2013 este : 1EURO = 4.4631 lei.**

**PREMISELE EVALUARII:** Echipa de evaluatori confirmă că Raportul de Evaluare a fost realizat în concordanță cu standardele profesionale recunoscute pe plan internațional:

IVS – Cadru general

IVS 101 Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

Standarde Internaționale de Practică în Evaluare:

## **RAPORT DE 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 consideră 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 09 Octombrie 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 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 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 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 26 mp situat in Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 17.**

**Forma:** regulata;

**Utilitati:** Nu este racordat la 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.

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 terenului intravilan în suprafața de 2100 mp situat în Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 17, 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.

## **RAPORT DE EVALUARE**

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.

### **3.4. Bazele evaluării**

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvată
- Documentația pusă la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

### **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 și 2**

### **3.6. Concluzii – Reconcilierea valorilor**

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

- metoda comparației directe:      **18.300 lei (4.100 EURO);**

- metoda capitalizării veniturilor : **20.900 lei (4.700 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 09.10.2013, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 17, este cea determinată prin metoda comparației directe:**

**18.300 lei (4.100 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 1**

**Teren intravilan in suprafata de 26 mp situat in Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 17**

**Corozi:**

1. Pentru negociere s-a apreciat o corectie de 10% din prețul de oferta, corectia apreciata
2. Pentru suprafata s-a apreciat o corectie de 1% pentru o diferenta de 100 mp
3. Pentru localizare s-a apreciat o corectie de 10% pentru comparabile situate mai aproape de centru orasului
4. Pentru utilitati s-a apreciat o corectie de 5% pentru proprietatile care sunt racordate la rețeaua de utilitati

| Elemente de Comparatie:                 |                                   | Terenuri comparabile              |                       |                             |  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--|
| Comparabile                             |                                   | 1                                 | 2                     | 3                           |  |
|                                         | Craiova, Str. Stirbei Voda nr. 17 | Craiova, Str. Stirbei Voda nr. 17 | Craiova, Zona Externa | Craiova, Zona Externa nr. 1 |  |
| Suprafata (mp)                          | 26,00                             | 72,00                             | 24,00                 | 64,00                       |  |
| Pret de vanzare (Euro/mp)               |                                   | 210                               | 200                   | 200                         |  |
| <b>1. Drepturi de proprietate</b>       |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie drepturi de proprietate (%)    |                                   | 0                                 | 0                     | 0                           |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 210                               | 200                   | 200                         |  |
| <b>2. Conditii de finantare</b>         |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie pentru finantare (%)           |                                   | 0                                 | 0                     | 0                           |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 210                               | 200                   | 200                         |  |
| <b>3. Conditii de vanzare</b>           |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie pentru conditii de vanzare (%) |                                   | 0                                 | 0                     | 0                           |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 210                               | 200                   | 200                         |  |
| <b>4. Conditii de piata</b>             |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie pentru conditii de piata (%)   |                                   | -10                               | -10                   | -10                         |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 279,00                            | 220,00                | 220,00                      |  |
| <b>5. Localizare</b>                    |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie localizare (%)                 |                                   | 0                                 | 0                     | 10                          |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 279,00                            | 220,00                | 242,00                      |  |
| <b>6. Suprafata teren</b>               |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie pentru suprafata %             |                                   | -7,6                              | -8,0                  | -6                          |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 257,60                            | 203,60                | 227,32                      |  |
| <b>7. Reprezentare terena</b>           |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie (%)                            |                                   | 0,00                              | 0,00                  | 0,00                        |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 257,60                            | 203,60                | 227,32                      |  |
| <b>8. Utilitati</b>                     |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie (%)                            |                                   | 0                                 | 0                     | 0                           |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 257,60                            | 203,60                | 227,32                      |  |
| <b>9. Utilitati</b>                     |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie (%)                            |                                   | -5                                | -5                    | -5                          |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 244,62                            | 193,42                | 215,95                      |  |
| <b>10. Valoarea terenului</b>           |                                   |                                   |                       |                             |  |
| Corectie (%)                            |                                   | 0                                 | 0                     | 0                           |  |
| Pret corectat (Euro/mp)                 |                                   | 244,62                            | 193,42                | 215,95                      |  |
| Corectie totala neta (Euro)             |                                   | -65,09                            | -42,68                | -23,19                      |  |
| Corectie totala neta (%)                |                                   | -23%                              | -23%                  | -11%                        |  |
| Corectie totala bruta (Euro)            |                                   | 65,1                              | 82,7                  | 59,2                        |  |
| Corectie totala bruta (%)               |                                   | 23%                               | 23%                   | 31%                         |  |
| Valoare teren (Euro/mp)                 |                                   | 157                               |                       |                             |  |
| Curs schimb EUR/RO                      |                                   | 4,4631                            |                       |                             |  |
| Valoare teren (EURO)                    |                                   | 4.100                             |                       |                             |  |
| Valoare teren (RON)                     |                                   | 18.300                            |                       |                             |  |

| Metoda CD                                                        |        |
|------------------------------------------------------------------|--------|
| Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)                        | 1,0    |
| Valoare de piata (EUR)                                           | 5.200  |
| Chirie care se poate obtine (EUR/an)                             | 312    |
| Suprafata de inchiriat (mp)                                      | 26,00  |
| Venitul anual brut (EUR)                                         | 312    |
| Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)                      | 10     |
| Venitul net (EUR)                                                | 281    |
| Rata de capitalizare (%)                                         | 6      |
| Valoarea de piata (EUR)                                          | 4.680  |
| Curs (EUR/LEU)                                                   | 4,4631 |
| Valoare de piata in momentul actual (EUR)<br>fara TVA - ROTUNJIT | 4.700  |
| Valoarea de piata in momentul actual (LEI)                       | 20.887 |
| Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI)                     | 20.900 |

| 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 2000 mp. | 6 |