

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 619

**privind însușirea raportului de evaluare a imobilelor clădire C1 sală de sport și
clădire C2-centrală termică,
situate în municipiul Craiova, bd. Știrbei Vodă, nr.34 A**

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

Având în vedere raportul nr.160761/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a imobilelor clădire C1 sală de sport și clădire C2-centrală termică, situate în municipiul Craiova, bd. Știrbei Vodă, nr.34 A 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.521/2013 referitoare la achiziționarea imobilelor clădire C1 sală de sport și clădire C2-centrală termică, situate în municipiul Craiova, bd. Știrbei Vodă, nr.34 A;

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 Clădirii C1-Sala de sport, în suprafață de 640 mp., înscrisă în CF nr.36529, UAT Craiova, cu număr cadastral 17095 și a Clădirii C2 – centrală termică, în suprafață construită de 165 mp., înscrisă în Cartea funciară nr.36529 UAT, cu număr cadastral 17096, situate în municipiul Craiova, bd. Știrbei Vodă, nr.34 A, la valoarea maximă de achiziție, după cum urmează:

Clădire C1- valoare de 933.000 lei, fără TVA

Clădire C2 –valoare de 236.000 lei, fără TVA,

prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

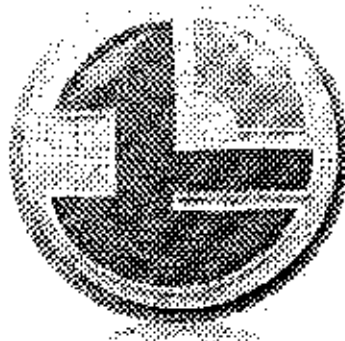
Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BEȚIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU



AMT SERVICE SRL

- expertize - evaluari - audit -

Autorizatie CECCAR nr. 064529/2007 Autorizatie CAFR nr. 948/2010

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE

- Cladire C1 – Sali de sport- situata in Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 34A, nr. cad. 17095, inscris in CF nr. 36529 a localitatii Craiova.
- Cladire C2 – centrala termica situata in Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 34A, nr. cad. 17096, inscris in CF nr. 36529 a localitatii Craiova.

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.

Expertii evaluatori:

Tomescu Madalin



RAPORT DE EVALUARE

CENTRALIZATORUL GENERAL

**privind valorile stabilite pentru bunurile imobile aflate in
patrimoniul Universitatii din Craiova**

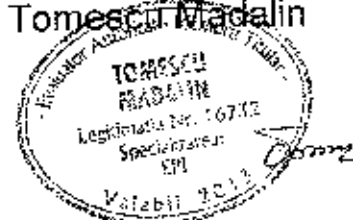
Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -
1.	Cladirea C1 – Sali de sport	933000
2.	Cladirea C2 – Centrala termica	236000
TOTAL GENERAL		1169000

S.C. AMT SERVICE SRL



Evaluatori:

Tomescu Madalin



EXECUTANT: S.C. AMT SERVICE S.R.L.

Capitolul 1. Date Generale

1.1. Identificarea beneficiarului si a proprietarului bunului evaluat

- Beneficiarul raportului de evaluare este Municipiul Craiova – Domeniul Public.
- Proprietarul bunurilor evaluate este Universitatea din Craiova.

1.2. 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.

RAPORT DE EVALUARE

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

Obiectul evaluarii il constituie imobilele centralizate mai jos:

1.	Cladirea C1 – Sali de sport
2.	Cladirea C2 – Centrala termica

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare s-a intocmit in vederea stabilirii unor preturi estimative, posibil de obtinut in scopul vanzarii bunurilor imobile.

Documentele ce stau la baza lucrarii:

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

- Hotararea nr. 521 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;
- Plan de amplasament si delimitare imobil ;
- Releveu imobil ;
- Certificat de urbanism nr.79/21.09.2005 ;

2. Standardele de evaluare ANEVAR

3. Metoda de evaluare adecvata

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

1.5. Data inspectiei bunurilor si intocmirii raportului de evaluare

Vizionarea si inspectia in teren s-a facut la data de 21 Octombrie 2013.

Data evaluarii: 21.10.2013.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 21.10.2013. este : 1EUR
= 4.4478 lei.

RAPORT DE EVALUARE

PREMISELE EVALUARII: Echipa de evaluatori confirma ca Studiul 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 și informațiile puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate corecte, fără a se realiza o verificare independentă. Prezentul Studiu de Evaluare s-a întocmit pe baza informațiilor furnizate de client prin reprezentanții săi. Se considera că documentele clientului prezintă corect situația bunurilor evaluate la data întocmirii Studiului de Evaluare, în concordanță cu reglementările în vigoare în România.

Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Studiul de Evaluare final cu eventualele modificări care pot apărea ulterior datei de 21 Octombrie 2013.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate și nu dă 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, Studiul de Evaluare nu ia în considerare ipoteza existenței unor substanțe toxice, explozive, contaminante sau a unor tancuri de stocare a

EXECUTANT: S.C. AMT SERVICE S.R.L.

RAPORT DE EVALUARE

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

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 – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudenți și fără constrângere.

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este 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.

Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și lease-back, contraprestațiile sau facilitățile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și de orice element al valorii speciale;

(b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui

RAPORT DE EVALUARE

activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției valorii de piață la data evaluării;

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la data efectivă a evaluării și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare. Definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și încheierii contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care ar putea altfel să apară;

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă 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. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” este una care are loc între părți

RAPORT DE EVALUARE

care nu au o relație anumită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării;

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau

RAPORT DE EVALUARE

vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă. *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

RAPORT DE EVALUARE

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

RAPORT DE EVALUARE

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*.

Termenul "vânzare 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. El poate să reflecte și consecințele pentru vânzător a nereușitei vânzării într-o perioadă de timp specificată. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi prezis în mod credibil, cu excepția situației în care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializării neadecvate. Prețul pe care un vânzător îl va accepta, într-o vânzare forțată, va reflecta mai degrabă situațiile particulare decât cele ale vânzătorului ipotetic decis din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată va avea numai o legătură întâmplătoare cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri de valoare, definite în acest standard.

Deoarece vânzarea forțată este o descriere a situației în care tranzacția are loc, acest termen nu reprezintă un *tip de valoare*.

Urmare scopului pentru care a fost întocmit, în acest raport de evaluare se va stabili valoarea 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.
- Valoarea rezultata este calculata in lei si nu contine TVA.

1.7.2 Ipoteze si conditii limitative suplimentare :

- Acest raport 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.

RAPORT DE EVALUARE

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

1.8. Clauze de nepublicare

Acest raport 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 raport 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.

Cladire C1 – Sali de sport situata in Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 34A, nr. cad. 17095, inscris in CF nr. 36529 a localitatii Craiova.

Terenul pe care este construita cladirea nu face obiectul raportului de evaluare.

Descriere

Construcție	1. Sala de sport
Tipul construcției	Construcție cu regim de înălțime P+2
Suprafața construită	640 m.p.
Suprafața utilă parter	570.39 mp
Suprafața utilă Etaj 1	82.22 mp
Suprafața utilă Etaj 2	554.37
Suprafața utilă totală	1206,98 m.p.
Regim înălțime	P+2
Partitionari	Zidarie caramida

RAPORT DE EVALUARE

Pereti exteriori	zidarie caramida
Observatii	Fundatii din beton ; Structura de rezistenta din stalpi si grinzi de beton armat. Acoperis – chesoane de beton armat; Plansee din beton; Compartimentari – zidarie si glasvand; Finisaj exterior – tencuieli si vopsitorii simple; Finisajele interioare - tencuieli si vopsitorii simple in salile de sport si vopseli lavabile si pardoseli placate cu parchet in birouri; Baile si vestiarele placate cu gresie si faianta. Tamplarie din PVC cu geam termopan ; Instalatii sanitare reconditionate. Instalatii electrice – monofazate.
Utilitati	
Electricitate	La retea
Apa	La retea
Gaz	La retea
Canalizare	La retea

2.Cladire C2 – centrala termica situata in Craiova, Str. Stirbei Voda, nr. 34A, nr. cad. 17096, inscris in CF nr. 36529 a localitatii Craiova.

Terenul pe care este construita cladirea nu face obiectul raportului de evaluare.

RAPORT DE EVALUARE

Descriere

Construcție	2. Centrala termica
Tipul construcției	Construcție cu regim de înălțime P
Suprafața construită	165 m.p.
Suprafața utilă totală	121.27 m.p.
Regim înălțime	P
Partitionari	Zidărie cărămidă
Pereti exteriori	zidărie cărămidă
Observatii	Fundatii din beton ; Structura de rezistență din stalpi și grinzi de beton armat. Acoperis – chesoane de beton armat; Plansee din beton; Compartimentari – zidărie și glasvand; Finisaj exterior – tencuieli și vopsitorii simple; Finisajele interioare - tencuieli și vopsitorii simple. Tamplarie din profil metalic cu geam normal ; Instalații sanitare învechite. Instalații electrice – monofazate.
Utilități	
Electricitate	La rețea
Apa	La rețea
Gaz	La rețea
Canalizare	La rețea

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. Abordarea prin costuri

Prin aplicarea metodei costurilor se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scade deprecierea construcției estimată la data evaluării.

Cladirea evaluata este cea aflata in proprietatea beneficiarului la data evaluarii.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor trebuie parcurse următoarele etape:

- ⇒ estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- ⇒ estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor efective la data evaluării;
- ⇒ estimarea deprecierei construcțiilor;
- ⇒ scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- ⇒ estimarea costului de reconstrucție sau de înlocuire și a deprecierei pentru clădirile adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului scăzând în final deprecierea estimată;
- ⇒ adăugarea costului net al clădirilor adiacente și a îmbunătățirilor amplasamentului la costul net al construcțiilor;
- ⇒ adăugarea valorii terenului pentru a obține valoarea totală a proprietății imobiliare. Estimarea costului de reconstrucție, înlocuire a clădirii

Estimarea costului de reconstrucție, înlocuire a clădirii

Estimarea valorii de piață prin metoda costului se bazează pe comparația costului de construire a unei proprietăți cu valoarea proprietății

RAPORT DE EVALUARE

existente. Metoda reflectă faptul că participanții pe piață recunosc o relație între cost și valoare.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substituției, care arată că nici un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obține imediat un teren și a construi o clădire, cu utilitate și activitate similare .

Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi la prețurile curente, de la data evaluării, o copie, o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri, calitate, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierile clădirii evaluate.

Costul de înlocuire = costul estimativ pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă celei de evaluat, folosind materiale moderne, normative și planuri actualizate.

Aceste preturi includ facilitatile si instalatiile existente in prezent la proprietatea evaluata. Totodata, acest pret ia in calcul cladiri avand functionalitate asemanatoare.

Deprecierea fizica se refera la stadiul fizic al cladirii, structura si partitionare, calitatea usilor, ferestrelor si finisajelor interioare.

Deprecierea functionala se refera la o asezare inadecvata tinand seama de standardele actuale, dar si de cerintele unui potential investitor. Totusi, un anumit client ar putea considera inflexibile pentru cerintele sale cladirile in cauza.

Deprecierea economica se raporteaza la devalorizarea importantei economice a zonei, care este mai putin atractiva datorita dezvoltarii unei noi zone sau datorita prezentei unui factor perturbator. De aceea, piata

RAPORT DE EVALUARE

imobiliara este inca in dezechilibru, aceasta neavand o istorie clara, plina de exemple, a tranzactiilor in acest sector de activitate.

3.4. Bazele evaluarii

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

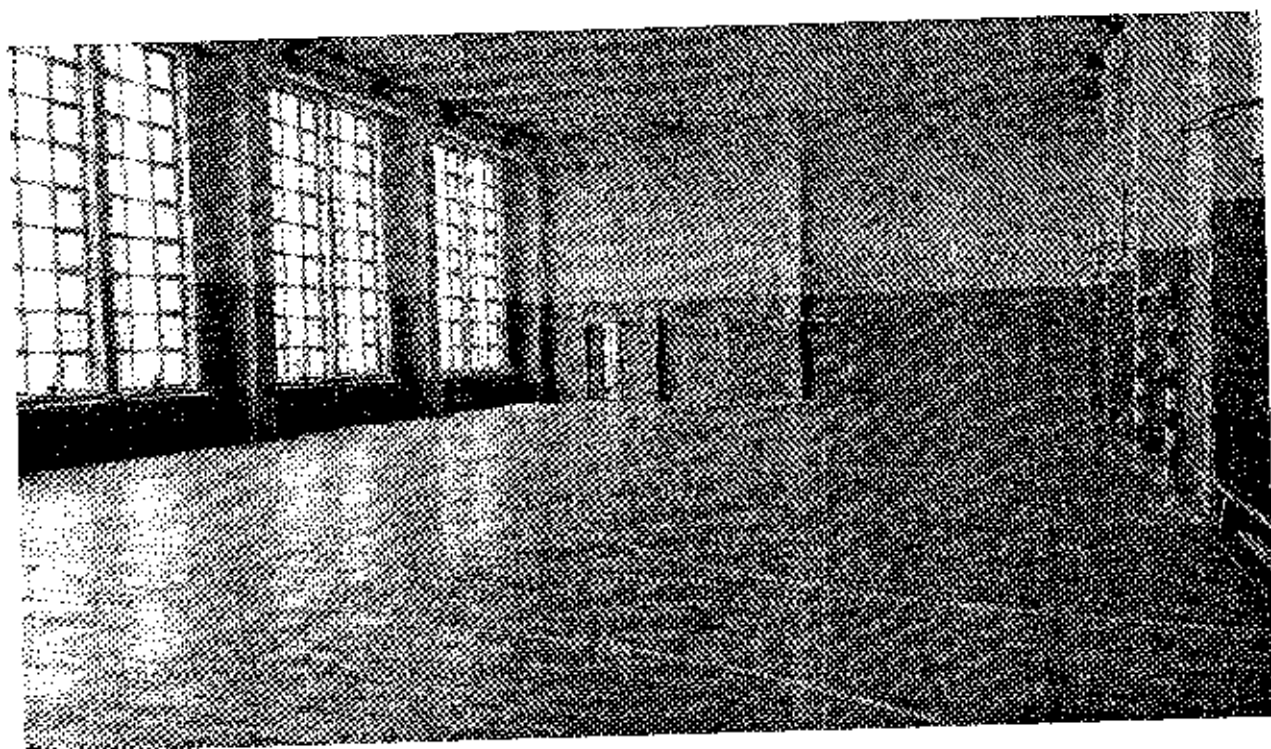
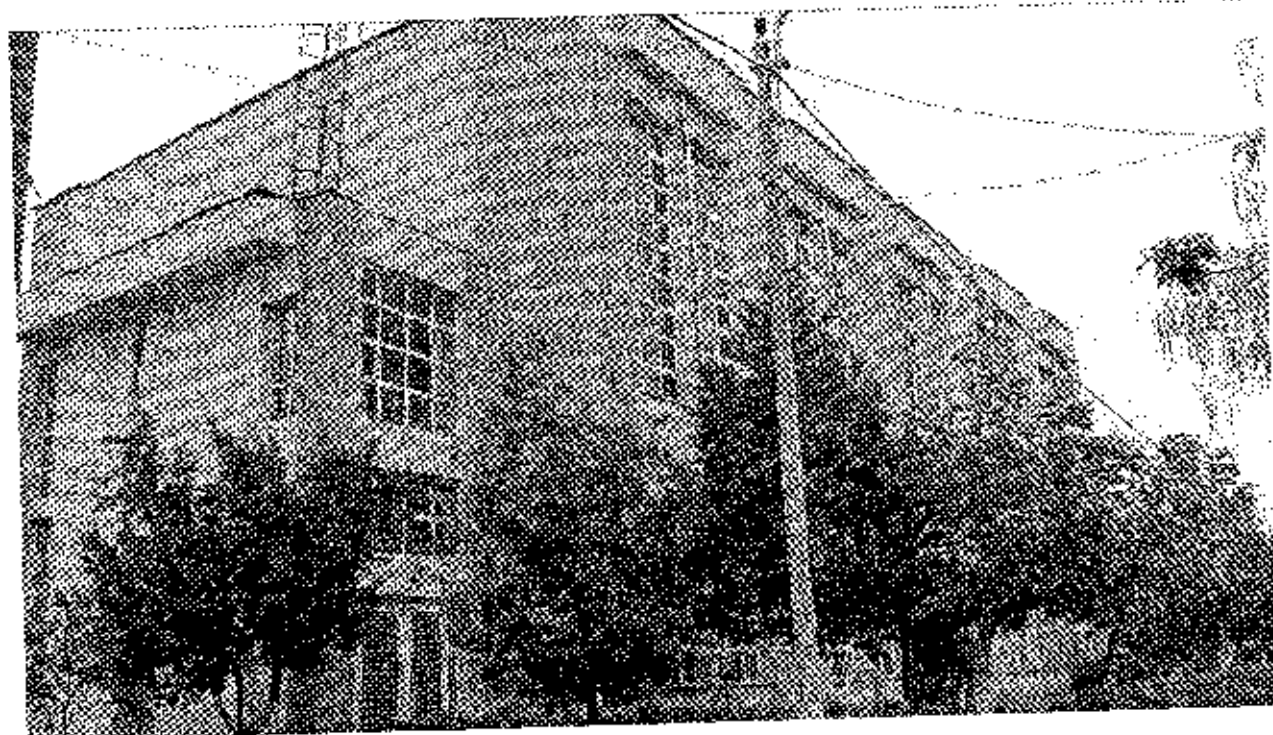
3.5. Evaluarea propriu-zisa

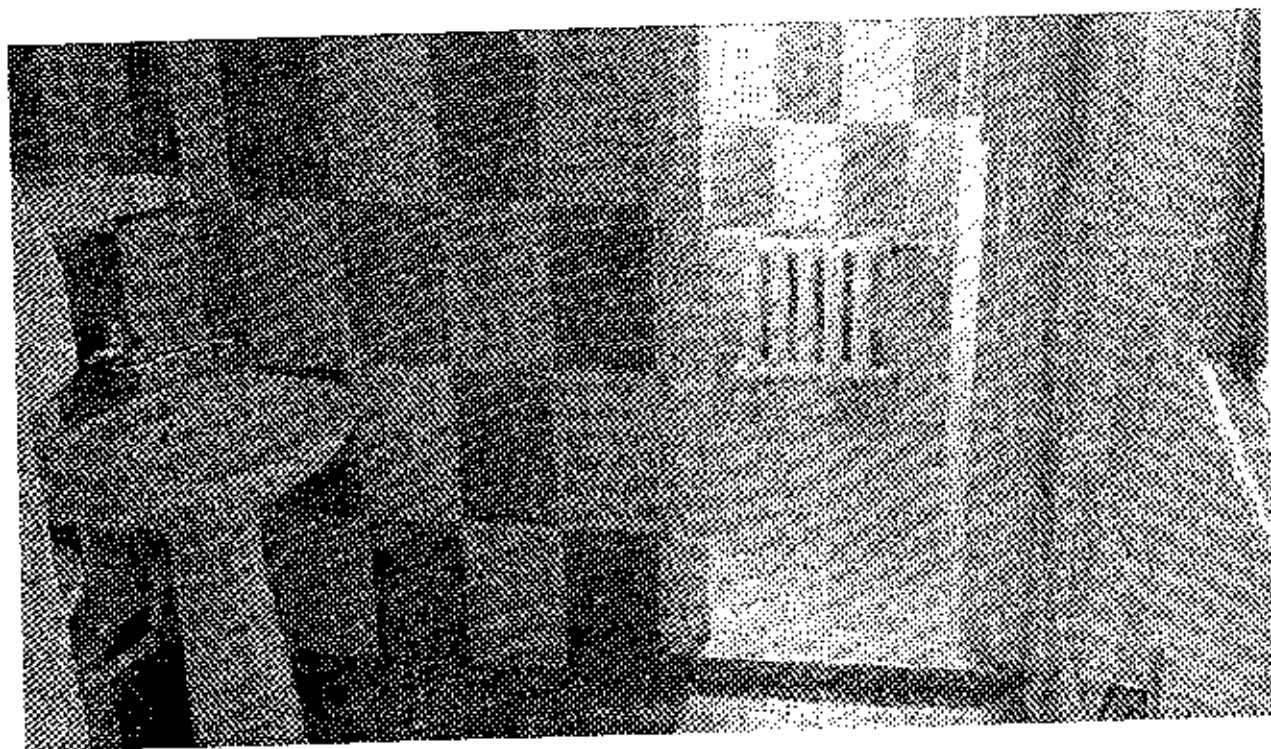
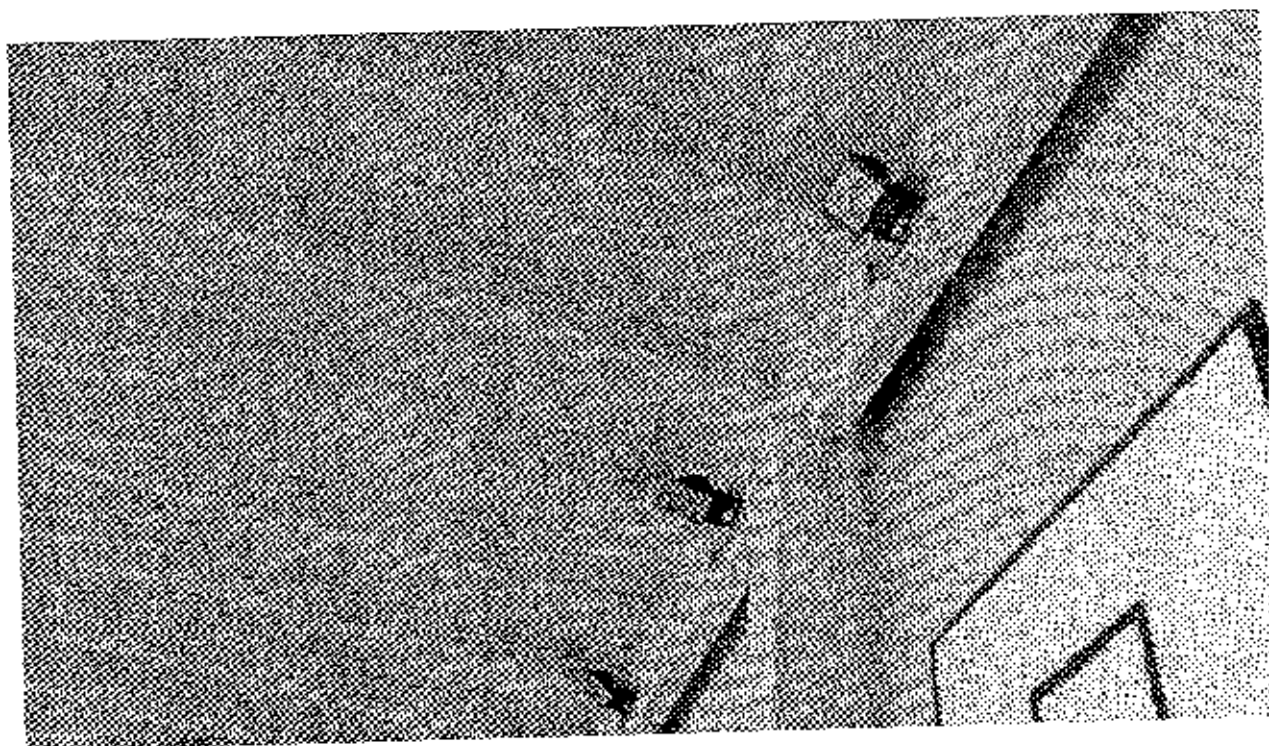
Prin aplicarea tehnicilor si metodelor de evaluare prezentate mai sus, echipa de evaluatori din cadrul S.C. AMT SERVICE S.R.L. a ajuns la urmatoarele rezultate :

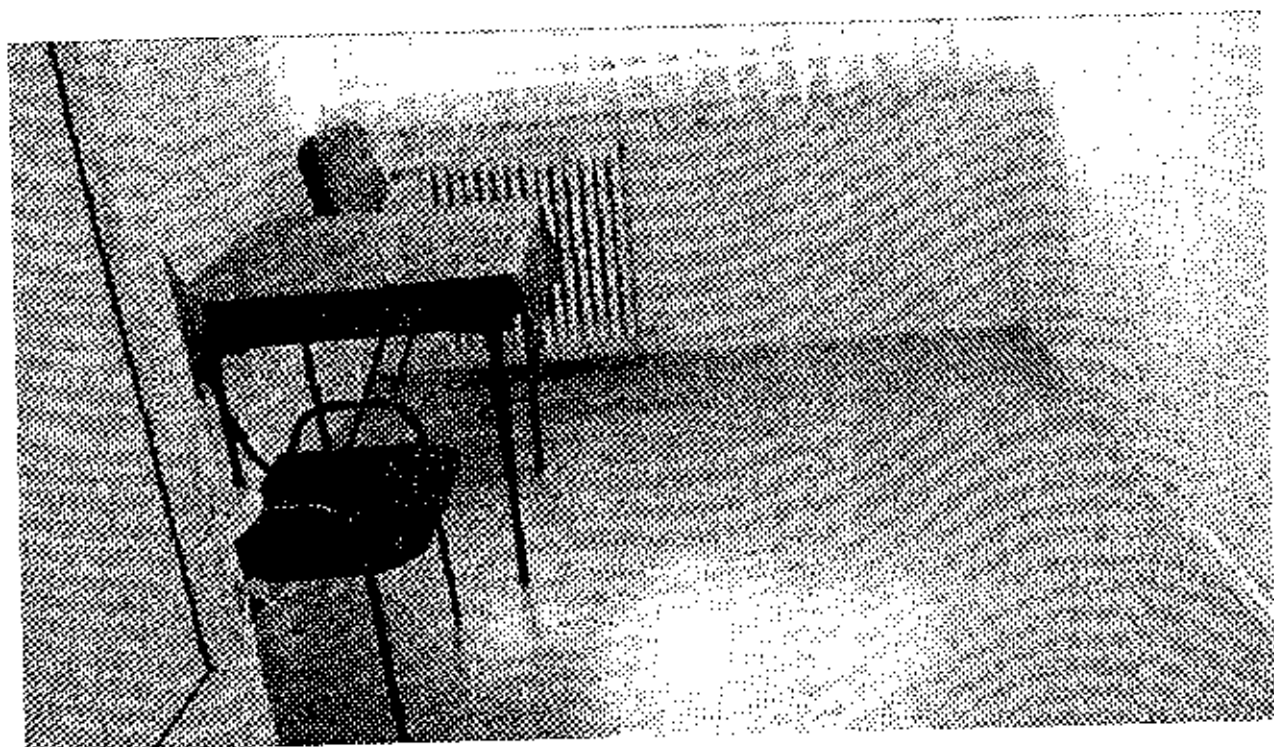
***Calculatia este detaliata in anexele 1**

ANEXA POZE

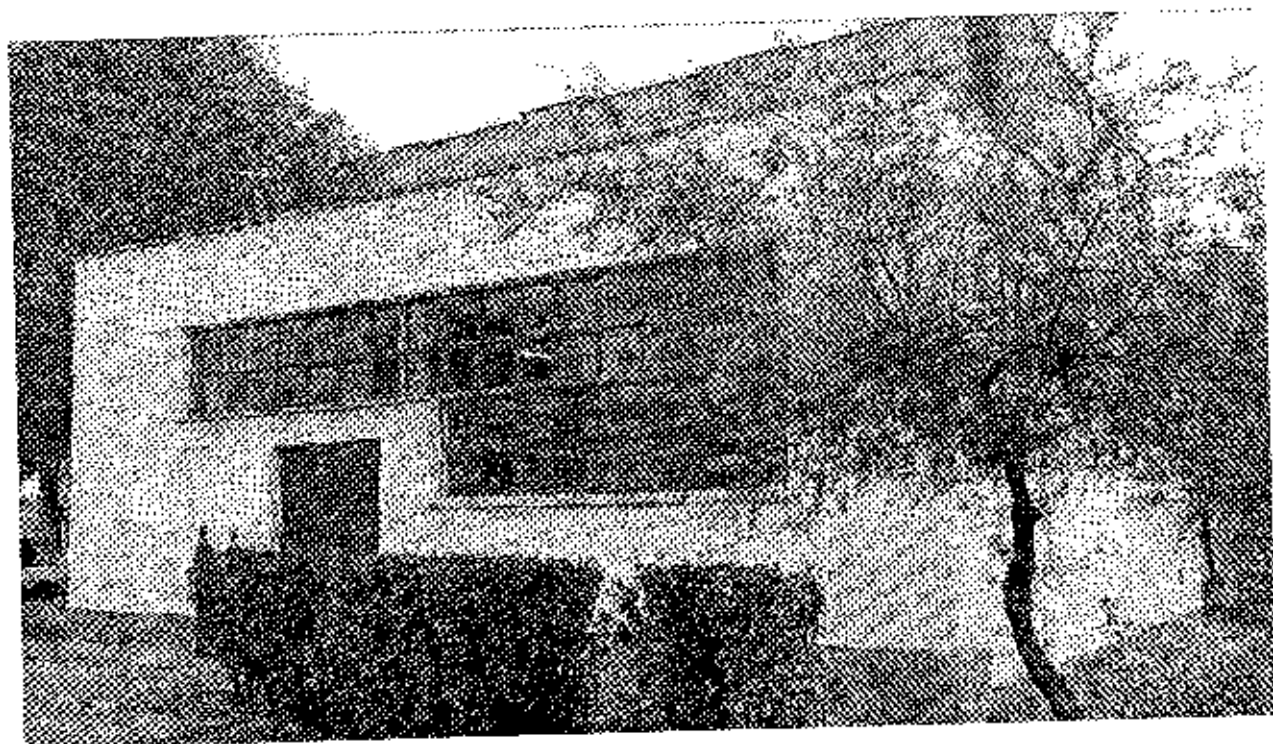
C1 – Sali sport

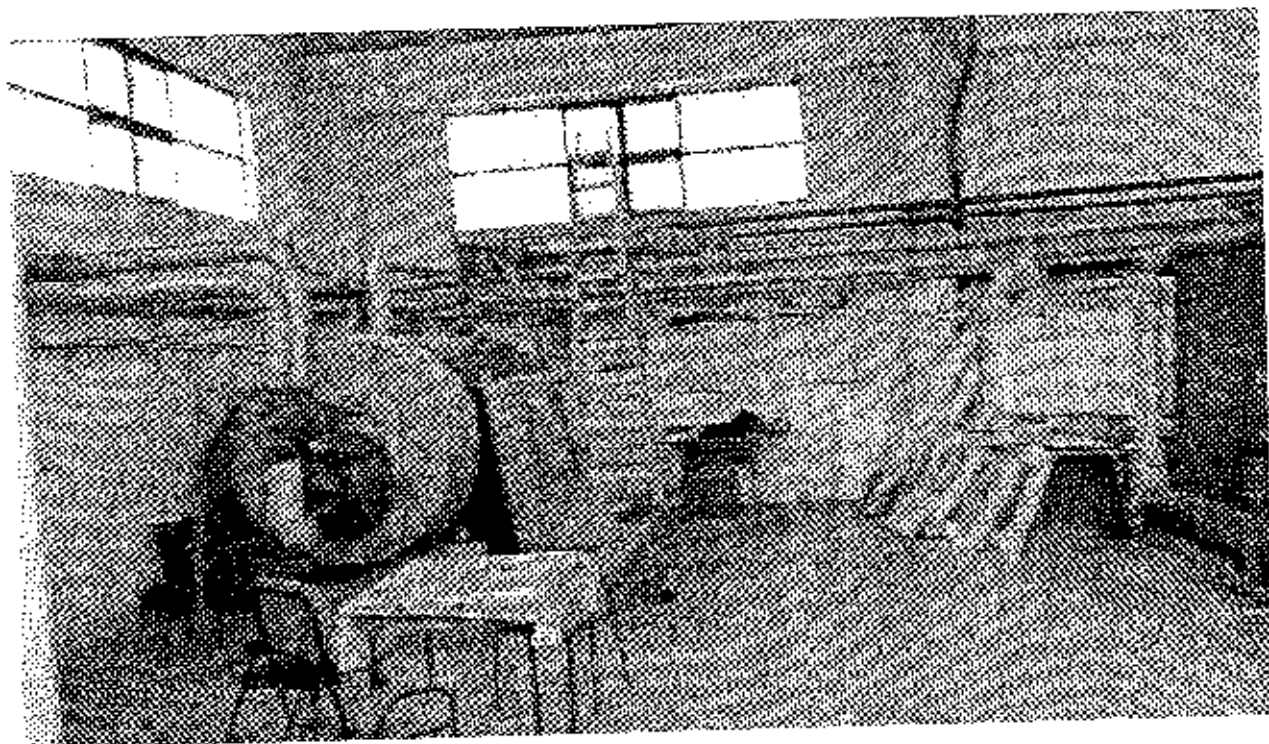






C2- Centrala termica





ANEXA 1A

Determinarea valorii de înlocuire pentru construcții

Nr.crt	Denumire	Nr. catalog/ fisa	sd/L mp/ML	Pret unit.cf. catalog/ val. Inventar rol	corectie (coeficient/ val. absoluta)	indice actualiz. cu TVA/	indice actualiz. fara TVA/	Valoare înlocuire RON
		117/14	1206,98	1100	42	20.324,456	16.390,690	2.259.245
1	C1- Sali sport	127/4	165	1876	0	22.867,580	18.441,597	570.841
2	C2- Centrala termica							

Nota:

1. se adauga 42 lei/mp pentru pardoseli din parchet

ANEXA 1B
DEPRECIERE CALCULATA PENTRU IMOBILE LUAND IN CALUL DURATA DE VIATA ECONOMICA

NR. CRT.	DENUMIREA UTILAJULUI	AN PIF	DURATA CONSUM. (ANI)	DURATA TOTALA (ANI)	DURATA DE VIATA EC.	COEFICIENT DEPRECIERE FIZICA TEORETICA	COEFICIENT DEPRECIERE LA DURATA DE VIATA ECONOMICA	COEFICIENT DEPRECIERE FUNCT.	COEFICIENT DEPRECIER E EC.	DEPRECIER E GLOBALA
1	C1- Salii sport	1970	43	50	100	0,86	0,43	0,1	0,1	0,63
2	C2- Centrala termica	1970	43	50	100	0,86	0,43	0,1	0,1	0,63

ANEXA 1C
CALCULUL VALORII ESTIMATE PENTRU IMOBILE

NR. CRT.	DENUMIREA UTILAJULUI	COD CLASIFICATIE	VALOAREA DE INLOCUIRE la August 2010	COEFICIENT INFLATIE August 2010 - Septembrie 2013	DEPRECIERE	VALOARE ESTIMATA LA DATA EVALUARI (RON)	VALOARE ESTIMATA LA DATA EVALUARI (RON) ROTUNJITA
1	C1 - Sali sport	1.6.2.	2.259.245	1,1163	0,63	933.138	933000
2	C2 - Centrala termica	1.1.3.	570.841	1,1163	0,63	235.775	236000
	TOTAL						1169000