

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 810
privind însușirea raportului de evaluare a camerei nr.6 din imobilul situat în
municipiul Craiova, str.Bujorului, nr.2

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2013;

Având în vedere raportul nr.193382/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a camerei nr.6 din imobilul situat în municipiul Craiova, str.Bujorului, nr.2 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.307, 309, 310, 311 și 312/2013;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.690/2013 referitoare vânzarea, prin negociere directă, a unei părți din imobilul care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Bujorului, nr.2;

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;

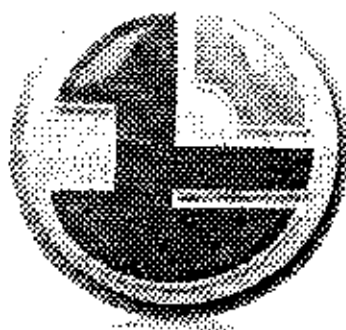
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare a camerei nr.6 din imobilul situat în municipiul Craiova, str.Bujorului, nr.2, având suprafața utilă de 11,60 mp., 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,
Lucian Costin DINDIRICĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU



AMT SERVICE SRL

- expertize - evaluari - audit -

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

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

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

Tel 0251.415.330 E-mail: amtservicesa@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU BUNURILE IMOBILE

1.	Camera nr. 6 cu Su – 11.60 mp din imobilul situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,
2.	1/2 din sala nr. 7, respectiv 5.14 mp din imobilul situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,
3.	Teren in indiviziune in suprafata de 40mp situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

2013

CENTRALIZATORUL GENERAL
privind valorile stabilite pentru bunul imobil aflat in
patrimoniul R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -	Valoare -EUR-
1.	Camera nr. 6 cu Su – 11.60 mp din imobilul situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,	16.500	3.700
2.	½ din sala nr. 7, respectiv 5.14 mp din imobilul situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,	7.600	1.700
3.	Teren in indiviziune in suprafata de 40mp situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,	48.300	10.800
TOTAL GENERAL		72.400	16.200

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 R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA
- Proprietarul bunurilor evaluate este R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, conform actelor de proprietate apartine R.A.A.D.P.F.L. 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 urmatorul bun aflat in patrimoniul R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA.:

1. Camera nr. 6 cu Su – 11.60 mp din imobilul situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,

2. ½ din sala nr. 7, respectiv 5.14 mp din imobilul situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,

3. Teren in indiviziune in suprafata de 40mp situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova,

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

Documentele ce stau la baza lucrarii:

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

❖ Hotararea nr. 690 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;

❖ Schite cadastrale;

2. Standardele de evaluare ANEVAR

3. Metoda de evaluare adecvata

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

1.5. Data inspectiei bunurilor si intocmirii raportului de evaluare

Vizionarea si inspectia bunurilor s-a facut la data 04.12.2013;

Data intocmirii raportului de evaluare: 04.12.2013

Data evaluarii 04.12.2013.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 04.12.2013 este : 1EURO = 4.4715 lei.

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

IVS – Cadru general

IVS 101 Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

Standarde Internaționale de Practică în Evaluare:

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Toate datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate corecte, fără a se realiza o verificare independentă. Prezentul Raportul de Evaluare s-a întocmit pe baza informațiilor furnizate de client prin reprezentanții săi. Se 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 04.12.2013.

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, 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 factice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei considerații, deoarece „vânzătorul hotărât” este un proprietar ipotetic.

„...într-o tranzacție cu prețuri 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*.

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 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.

RAPORT DE EVALUARE

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*.

Bunuri supuse evaluării:

1. Teren intravilan în suprafața totală de 40 mp situat în Craiova, Str. Bujorului, nr.2. ce reprezintă lotul nr. 4, nr. cad 16844, CF.34582, detinut în indiviziune de R.A.A.D.P.F.L. ca proprietar al camerei 6 din imobil.

Terenul este ocupat în proporție de 100% de construcții.

Terenul se află în proprietatea R.A.A.D.P.F.L. conform Sentinței Civile nr. 1226/02.02.2000 a Judecatoriei Craiova și Deciziei nr. 6808/22.10.2007.

Forma: regulată;

Utilități: Toate utilitățile;

2. Camera nr. 6 cu Su – 11.60 mp cu intrare prin sala nr.7 și acces la baie nr.9, din imobilul "casa" cu regim de înălțime S+P, situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova, detinută de R.A.A.D.P.F.L.

3. ½ din sala nr. 7, respectiv 5.14 mp din imobilul "casa" cu regim de înălțime S+P situat la adresa Str. Bujorului, nr.2, Craiova, detinută în cota indiviză cu R.A.A.D.P.F.L. și Tiugan Dragoș Radu.

DESCRIEREA CASEI:

Construcție cu regim de înălțime S+P, cu :

- suprafața construită de 198 mp,
- suprafața desfășurată 386 mp;
- suprafața utilă parter de 148.03 mp, compusă din 10 încăperi;
- suprafața utilă subsol de 118.61 compusă din 4 încăperi;
- zidărie din cărămidă;
- pardosea plăcată cu parchet din lemn în camere și gresie în baie;
- Tamplăria interioară din lemn masiv;
- Tamplăria exterioară din PVC cu geam termopan;
- Finisaje interioare și exterioare superioare.

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 comparatia de piata pe baza corectiilor cantitative (analiza pe perechi de date).

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației vanzarilor sunt:

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

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

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

- 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. 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.

Clădirea evaluată este cea aflată în proprietatea beneficiarului la data evaluării.

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 deprecierii cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- ⇒ estimarea costului de reconstrucție sau de înlocuire și a deprecierii 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 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 deprecierea 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 imobiliara este inca in dezechilibru, aceasta neavand o istorie clara, plina de exemple, a tranzactiilor in acest sector de activitate.

3.3.3. Metoda capitalizarii venitului se bazeaza pe capitalizarea VN (Venitului Net) la care se aplica un profit ce reiese din piata. Aplicata proprietatilor generatoare sau pasibile de a genera chirie, aceasta metoda ia in calcul venitul care va reiesi din inchirierea imobilului si rata de capitalizare existenta pe piata, la momentul evaluarii. Mai intai, estimam valoarea medie care poate fi generata de proprietatea in cauza, dupa care scadem din aceasta suma pierderile cauzate de neinchirierea spatiului sau de neplata. Apoi, luam in calcul rata de capitalizare care se poate aplica unui potential investitor.

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

momentul 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

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, 3A și 3B.

3.6. Concluzii - Reconcilierea valorilor pentru teren

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

- metoda comparației directe: **48.300 lei (10.800 EURO);**
- metoda capitalizării veniturilor : **38.500 lei (8.600 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 04.12.2013, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, Str. Bujorului, nr. 2 este cea determinată prin metoda comparației directe:

48.300 lei (10.800 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.

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	1,0
Valoare de piata (EUR)	10.000
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	480
Suprafata de inchiriat (mp)	40,00
Venitul anual brut (EUR)	480
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	432
Rata de capitalizare (%)	5
Valoarea de piata (EUR)	8.640
Curs (EUR/LEU)	4,4715
Valoare de piata in momentul actual (EUR) - ROTUNJIT	8.600
Valoarea de piata in momentul actual (LEI) - ROTUNJIT	38.500
Pret euro/mp	215
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 50mp.	5

ANEXA 2

Str. Bujorului, nr.2, Craiova,

Corectii:

1. Pentru negociere s-a apreciat o corectie de 10% din pretul de oferta, corectie apreciata
 2. Pentru localizare s-a apreciat o corectie de 5% pentru comparabilele aflate mai aproape de centrul orasului
 3. Pentru suprafata s-a apreciat o corectie de 5% pentru terenurile cu o suprafata mai mica de 500 mp

Elemente de Comparatie Comparabile	Terenuri comparabile			
		1	2	3
	Str. Bujorului nr.2, Craiova	Craiova, Str. Căminarilor nr.2 (500mp)	Craiova, Str. Bisericii (500mp)	Craiova, Str. Bisericii-Medonia (500mp)
Suprafata (mp)	400,00	500,00	500,00	500,00
Pret de oferta (vanzare) (Euro/mp)		310	300	270
1. Corectie de negociere (%)	10	negociat	negociat	negociat
Corectie drepturi de proprietate (%)		0	0	0
Corectie drepturi de proprietate (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		310	300	270
2. Corectie de finantare	0	0	0	0
Corectie pentru finantare (%)		0	0	0
Corectie pentru finantare (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		310	300	270
3. Corectie de conditie	independent	independent	independent	independent
Corectie pentru conditiile de vanzare (%)		0	0	0
Corectie pentru conditiile de vanzare (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		310	300	270
4. Corectie de pozitie	0	0	0	0
Corectie pentru conditiile pietei (%)		-10	-10	-10
Corectie pentru conditiile pietei (Euro)		-31,0	-30,0	-27,0
Pret corectat (Euro/mp)		279,00	270,00	243,00
5. Localizare	in centrul orasului in apropierea centrului orasului	Craiova, Str. Căminarilor nr.2 (500mp)	Craiova, Str. Bisericii (500mp)	Craiova, Str. Bisericii-Medonia (500mp)
Corectie localizare (%)		0	0	0
Corectie localizare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat (Euro/mp)		279,00	270,00	243,00
6. Suprafata teren	400	500	500	500
Corectie pentru suprafata %		-5	0	-5
Corectie pentru suprafata (Euro)		-15,95	0,0	-12,15
Pret corectat (Euro/mp)		263,05	270,00	230,85
7. Inclinare teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie (%)		0,00	0,00	0,00
Corectie (Euro)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat (Euro/mp)		263,05	270,00	230,85
8. Destinatie	destinabil	destinabil	destinabil	destinabil
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat (Euro/mp)		263,05	270,00	230,85
9. Utilitati	complet	complet	complet	complet
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		263,05	270,00	230,85
10. Caracteristici teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat (Euro/mp)		263	270	231
Corectie totala nete (Euro)		-44,95	-30,00	-39,15
Corectie totala neta (%)		-15%	-10%	-15%
Corectie totala bruta (Euro)		45,0	30,0	39,2
Corectie totala bruta (%)		15%	10%	15%
Valoare teren (Euro/mp)		270		
Curs schimb EURO		4.4715		
Valoare teren (EURO)		10.800		
Valoare teren (RON)		48.300		

ABORDAREA PRIN COST - CONFORM DEVIZ COMEL SCHLOPU
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Curs euro/ron:

4,4715

DENUMIRE ȘI ADRESA CLĂDIRII:

Casa - Craiova, Str. Bujorului, nr. 2

Sca (MP) =

Sc= 190MP

Nr. cr.	Tip fundația (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță m	Corecție manipulare m	Cost total corectat
1	FCR6	16,632	24,00	16.632,00	1,006	E	F=CostE 17.334,14
2				0,00	1,006	1,0360	0,00
TOTAL FUNDATIE							
Nr. cr.	Tip infrastructura (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip periar	Total cost catalog	Corecție distanță m	Corecție manipulare m	Cost total corectat
1	FSUBSPAR	16,632	24,00	54.528,20	1,006	E	F=CostE 56.831,20
2				0,00	1,006	1,0360	0,00
TOTAL INFRASTRUCTURA							
Nr. cr.	Tip Structura (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță m	Corecție manipulare m	Cost total corectat
1	7ZIDCARA30PFS	31,680	18,360	31.680,00	1,006	E	F=CostE 33.017,40
2				0,00	1,006	1,0360	0,00
TOTAL STRUȘTURA							
TOTAL MP							
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURA							
TOTAL PREȚ / MP							
							107.182,74

ÎNLAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj subsol (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Corecție distanță m	Corecție manipulare m	Cost total corectat
1	FOBS	42,471	24,00	42,471,00	1,006	1,0360	44,263,86
2				0,00	1,006	1,0360	0,00
TOTAL FINISAJ SUBSOL							
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță m	Corecție manipulare m	Cost total corectat
1	FSUPFS	16,632	24,00	57,994,20	1,006	1,0360	60,442,48
2				0,00	1,006	1,0360	0,00
TOTAL FINISAJ PARTER							
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp învelitoare / terasă	Total cost catalog	Corecție distanță m	Corecție manipulare m	Cost total corectat
1	INVTIG	16,632	24,00	16,632,00	1,006	1,0360	17,519,88
2				0,00	1,006	1,0360	0,00
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASA							
TOTAL MP							
TOTAL ÎNLAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASA				122,226,30			
TOTAL PREȚ / MP							

INSTALATI FUNCTIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalati electrice (pozitie)	Suprafata constructi (mp)	Cost imp instalati electrice	Total cost catalog	Corectie distanta (p)	Corectie manopara (p)	Cost total corectat
1	Subsol	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Pavaz				1,006	1,0360	3,962,09
					1,006	1,0360	3,962,09
TOTAL INSTALATI ELECTRICE							
Nr. cr.	Obiecte sanitare (pozitie)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta (p)	Corectie manopara (p)	Cost total corectat
1	Subsol	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Pavaz				1,006	1,0360	1,329,66
					1,006	1,0360	2,767,81
TOTAL INSTALATI SANITARE							
Nr. cr.	Instalati de incalzire (pozitie)	Suprafata constructi (mp)	Cost imp instalati incalzire	Total cost catalog	Corectie distanta (p)	Corectie manopara (p)	Cost total corectat
1	Subsol	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,0360	8,318,26
TOTAL INSTALATI INCALZIRE							
TOTAL INSTALATI FUNCTIONALE							
TOTAL PRET EURO / MP							
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATI FUNCTIONALE (EURO)							
PRET FINAL EURO / MP							
249,746,95							

Nota*

*1) Cost client corectie distanta de transport 0,907=1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienti de corectie distanta de transport)

*2) Coeficient corectie manopara 0,999=1,000/1,001 (vezi tabelul cu coeficienti de corectie din manopara)

Calcul generalizat pentru analiza dependentei pretului a edificiului industrial

Sdc (mp) =

386,00

Nr. Cr.	Denumire substructura	Cost de incalzire brut CIB (euro, lei)	Depreciata fizica (%)	Depreciata economica (%)	Depreciata functionala (%)	Valoare ramasa actualizata (1) (euro, lei)
1	Infrastructura si structura	107,182,7	40%	40%	5%	16,077,4
2	Finisare, instalati functionale	122,226,3	0%	0%	0%	122,226,3
3	Instalati functionale	20,337,9	0%	0%	0%	20,337,9
Cost total cu TVA (Euro, Lei)						
Cost total cu TVA (Euro, Lei, mp)						
Cost total fara TVA (Euro, Lei)						
Cost total fara TVA (Euro, Lei, mp)						
127,937						
572,069						

127.937

572.069

127.900

572.100

ANEXA CALCUL CAMERA 6 SI 1/2 DIN SALA 7

CALCUL SUPRAFATA AFERENTA CAMEREI 6, IN SUPRAFATA DE 11.6 mp APARTINAND R.A.A.D.P.F.L		
SUPRAFATA	11,60	mp
COST	323,07	EURO/MP FARA TVA
VALOARE EVALUATA	3.700	EURO FARA TVA
VALOARE EVALUATA	16.500	LEI FARA TVA

CALCUL SUPRAFATA AFERENTA SALII 7, IN SUPRAFATA DE 5,14 mp APARTINAND R.A.A.D.P.F.L		
SUPRAFATA	5	mp
COST	323	EURO/MP FARA TVA
VALOARE EVALUATA	1.700	EURO FARA TVA
VALOARE EVALUATA	7.600	LEI FARA TVA