

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 189
privind însușirea raportului de evaluare a terenului aparținând municipiului
Craiova, situat în bdul. Știrbei Vodă, nr.7

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 24.04.2014;

Având în vedere raportul nr.53375/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului aparținând municipiului Craiova, situat în bdul. Știrbei Vodă, nr.7 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.85, 86, 88, 89 și 90/2014;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.798/2013 referitoare la concesionarea, prin negociere directă, către Societatea Cooperativa Meșteșugărească Îmbrăcămintea SCM a terenului situat în municipiul Craiova, b-dul Știrbei Vodă, nr.7;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.a, 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 având ca obiect stabilirea prețului de pornire a negocierii redevenței terenului aparținând municipiului Craiova, în suprafață de 437 mp. din acte și 436 mp. din măsurători, înscris în cartea funciară nr.216237 UAT Craiova, cu nr. cadastral 216237, situat în municipiul Craiova, bdul. Știrbei Vodă, nr.7, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, la valoarea de 5,75 lei/mp/lună (fără TVA).
- 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.

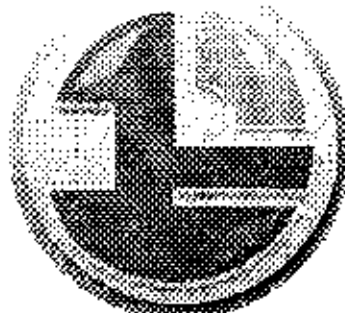
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionel PANĂ

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU



AMT SERVICE SRL

- expertize - evaluari - audit -

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

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

CUI: 7101398 NR. Reg. Com. J16/252/1995

tel 0251.415.330 E-mail: amtservicesa@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii:

Teren in in suprafata de 437 mp din acte si 436 mp din
masuratori situat la adresa Str. Stirbei Voda, nr.7, Craiova

**INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.**

2014

RAPORT DE EVALUARE

RAPORT DE EVALUARE

Teren in in suprafata de 437 mp din acte si 436 mp din masuratori situat la adresa Str. Stirbei Voda, nr.7, Craiova

Subscrisa, A.M.T SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, strada Unirii, nr. 30, va aducem la cunostinta faptul ca in conformitate cu Contractul de servicii nr. 83401/31.05.2013 si Caietul de sarcini nr. 60571/12.04.2013, nu revine in sarcina noastra stabilirea valorii redeventelor, chiriiilor, concesiunilor , obiectul contractului mentionat mai sus fiind "Achizitii servicii de evaluare bunuri mobile si imobile".

Urmare solicitarii dvs. am procedat la determinarea valorii de piata a proprietati solicitate, stabilirea redeventei nefacand parte din atributiile expertului evaluator ANEVAR.

Revenim asupra adresei anterioare si va sugeram ca in vederea stabilirii unei redevente pentru teren in suprafata de 436 mp situat in adresa Str. Stirbei Voda, nr.7, Craiova, jud. Dolj, sa fie aplicate prevederile Legii 50/1991, respectiv, se va porni de la pretul de piata al terenului stabilit de catre AMT SERVICE SRL in data de 21.03.2014 in valoare de 167,900 euro.

Valoarea redeventei pentru teren in suprafata de 436 mp situat in Stirbei Voda, nr.7, Craiova, jud. Dolj, urmeaza a fi calculata astfel:

$752,500 \text{ lei} / 25 \text{ ani} / 12 \text{ luni} / 436 \text{ mp} = 5,75 \text{ lei/mp/luna.}$

Echivalentul a 1.28 euro/mp/luna

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

CENTRALIZATORUL GENERAL

**privind valorile stabilite pentru bunul imobil aflat in
patrimoniul Consiliul local al Municipiului Craiova.**

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -	Valoare -EUR-
1.	Teren in suprafata de 436 mp situat la adresa Str. Stirbei Voda, nr.7, Craiova,	752,500	167,900
TOTAL GENERAL		752,500	167,900

SC AMT SERVICE SRL



Evaluator:

GASPARINI CLAUDIA



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 Municipiului Craiova
- Proprietarul bunurilor evaluate este Consiliul local al Municipiului Craiova.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, conform actelor de proprietate apartine Consiliul local al Municipiului 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 Consiliul local al Municipiului Craiova..:

RAPORT DE EVALUARE

1. Teren in in suprafata de 437 mp di acte si 436 mp din masuratori
situat la adresa Str. Stirbei Voda, nr.7, Craiova,

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

Documentele ce stau la baza lucrarii:

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

❖ **Hotararea nr. 798 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 21.03.2014;

Data intocmirii raportului de evaluare: 21.03.2014

Data evaluarii 21.03.2014.

**Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 21.03.2014 este : 1EURO
= 4.4816 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 misiuniide evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

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 considera 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 21.03.2014.

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. Definiția valorilor estimate

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre

vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției *valorii de piață*.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

„*Suma estimată ...*” se referă la un preț exprimat în unități monetare (de obicei în moneda națională) plătit pentru proprietate într-o tranzacție independentă (nepărtinitoare) de piață. *Valoarea de piață* este estimată ca fiind prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

„*...o proprietate va fi schimbată ...*” se referă la faptul că valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție, care întrunește toate celelalte părți ale definiției *valorii de piață*, să poată fi încheiată la data evaluării.

„*...la data evaluării ...*” impune faptul că *valoarea de piață* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

„...între un cumpărător decis ...” se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„...un vânzător hotărât...” nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț obținabil pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț. Situațiile 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 decise, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente și potențiale ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție. Prudența este măsurată prin referire la conjunctura pieței, de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile și pentru situații de vânzare și cumpărare caracteristice piețelor care înregistrează variații de prețuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„...și fără constrângere...” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să facă acest lucru.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociat(e).

Cea mai bună utilizare (CMBU). Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

RAPORT DE EVALUARE

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 ;

RAPORT DE EVALUARE

- 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.

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.

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

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 în suprafața de 437 mp din acte și 436 mp din măsuratori situat la adresa Str. Stirbei Voda, nr.7, Craiova,, nr. cad 216237, CF.216237, detinut de Consiliul local al Municipiului Craiova.

Terenul este ocupat în proporție de 100% de construcții.

Forma: regulată;

Utilități: Toate utilitățile;

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:

RAPORT DE EVALUARE

- 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.

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 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.

RAPORT DE EVALUARE

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

RAPORT DE EVALUARE

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: **752,500 lei (167,900 EURO);**
- metoda capitalizării veniturilor : **703,600 lei (157,000 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 21.03.2014, pentru proprietatea imobiliară situată în Str. Stirbei Voda, nr.7 este cea determinată prin metoda comparației directe:

752,500 lei (167,900 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 VENITULUI - Metoda CD

Anexa 1

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	1.0
Valoare de piata (EUR)	167,900
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	5,232
Suprafata de inchiriat (mp)	436.00
Venitul anual brut (EUR)	5,232
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	4,709
Rata de capitalizare (%)	3
Valoarea de piata (EUR)	156,960
Curs (EUR/LEU)	4.4816
Valoare de piata in momentul actual (EUR) - ROTUNJIT	157,000
Valoarea de piata in momentul actual (LEI) - ROTUNJIT	703,600
Pret: euro/mp	360
Rata de capitalizare	
Rata de capitalizare reprezinta raportul dintre venitul brut potential si valoarea terenului Conform datelor de piata, pentru un teren cu o suprafata de aproximativ 500 mp.	3

ANEXA 2

Str. Știrbei Voda, nr. 7

Corecții:

1. Pentru negocieri s-a apreciat o corecție de 10% din prețul de ofertă, corecție apreciată.
2. Pentru localizare s-a apreciat o corecție de 10% pentru comparabilele aflate mai aproape de centrul orașului.
3. Pentru suprafața s-a apreciat o corecție de 5% pentru terenurile cu o suprafață mai mare de 500 mp

Elemente de Comparatie	Comparabile	Terenuri comparabile		
		1	2	3
	Str Știrbei Voda nr. 7	Gravina, Dob. nr. 100, suprafața 2000 mp	Gravina, Dob. nr. 100, suprafața 2000 mp	Gravina, Dob. nr. 100, suprafața 2000 mp
Suprafața teren	40000	2000	2000	2000
Preț de vânzare (Euro/mp)		400	400	400
1. Corecții de proprietate	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție drepturi de proprietate (%)		0	0	0
Corecție drepturi de proprietate (Euro)		0	0	0
Preț corectat (Euro/mp)		400	400	400
2. Corecții de vânzare	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție pentru vânzare (%)		0	0	0
Corecție pentru vânzare (Euro)		0	0	0
Preț corectat (Euro/mp)		400	400	400
3. Corecții de condiții	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție pentru condiții de vânzare (%)		0	0	0
Corecție pentru condiții de vânzare (Euro)		0	0	0
Preț corectat (Euro/mp)		400	400	400
4. Corecții de piață	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție pentru condițiile pieței (%)		-10	-10	10
Corecție pentru condițiile pieței (Euro)		-40	-40	40
Preț corectat (Euro/mp)		360	360	440
5. Localizare	Str Știrbei Voda nr. 7	Gravina, Dob. nr. 100, suprafața 2000 mp	Gravina, Dob. nr. 100, suprafața 2000 mp	Gravina, Dob. nr. 100, suprafața 2000 mp
Corecție localizare (%)		-10	10	0
Corecție localizare (Euro)		-36	36	0
Preț corectat (Euro/mp)		324	396	440
6. Suprafață	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție pentru suprafața (%)		-5	-5	-5
Corecție pentru suprafața (Euro)		-16.2	-19.8	-22
Preț corectat (Euro/mp)		297.8	376.2	418
7. Distribuție	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție (%)		0.00	0.00	0.00
Corecție (Euro)		0	0	0
Preț corectat (Euro/mp)		297.8	376.2	418
8. Distribuție	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție (%)		0	0	0
Corecție (Euro)		0	0	0
Preț corectat (Euro/mp)		297.8	376.2	418
9. Distribuție	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție (%)		0	0	0
Corecție (Euro)		0	0	0
Preț corectat (Euro/mp)		297.8	376.2	418
10. Distribuție	Indepent	Indepent	Indepent	Indepent
Corecție (%)		0	0	0
Corecție (Euro)		0	0	0
Preț corectat (Euro/mp)		297.8	376.2	418
Corecție totală netă (Euro)		-18.45	-17.85	-65.25
Corecție totală netă (%)		-5%	-5%	-15%
Corecție totală brută (Euro)		-74.2	-71.9	-65.3
Corecție totală brută (%)		-25%	-25%	-15%
Valoare teren (Euro/mp)		385		
Curs schimb EURO		4.4816		
Valoare teren (EURO)		167.800		
Valoare teren (RON)		752.600		