

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.258

privind însușirea raportului de evaluare a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Bibescu, intersecție cu str.Râului

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2014;

Având în vedere raportul nr.74730/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Bibescu, intersecție cu str.Râului și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.117, 118, 119, 120 și 121/2014;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.140/2014 referitoare la concesionarea, prin negociere directă, către S.C. RAMPREST 2013 S.R.L., a terenului proprietatea privată a municipiului Craiova, situat în str.Bibescu, intersecție cu str.Râului;

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 valorii de piață a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 220 mp., situat în str.Bibescu, intersecție cu str.Râului, precum și a nivelului minim al redevenței de la care se va porni negocierea, în cuantum de 2,68 lei/mp/lună (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,

Gheorghe PÎRVU

**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. J16/252/1995

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

RAPORT DE EVALUARE

Petru bun imobil

**Teren intravilan in suprafata de 220 mp situate in
Craiova la intersectia dintre str. Bibescu si str. Raului**

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

2014

RAPORT DE EVALUARE

***Teren in in suprafata de 220 mp situat in Craiova la intersectia dintre str.
Bibescu cu str. Raului***

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, chiriilor, 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 220 mp situat in Craiova la intersectia dintre str. Bibescu cu str. Raului, 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 16.04.2014 in valoare de 83.500 euro.

Valoarea redeventei pentru teren in suprafata de 220 mp situat in Craiova, la intersectia dintre str. Bibescu cu str. Raului, jud. Dolj, urmeaza a fi calculata astfel:

176.400 lei/25 ani/12 luni/220 mp = 2,68 lei/mp/luna.

Echivalentul a 0,60 euro/mp/luna

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 220 mp situat in Craiova, la intersectia dintre str. Bibescu cu str. Raului, jud. Dolj	176.400	39.400
TOTAL GENERAL		176.400	39.400

SC AMT SERVICE SRL



Evaluator:

Tomescu Madalin



Capitolul 1. Date Generale

1.1. Identificarea beneficiarului si a proprietarului bunurilor evaluate

- Beneficiarul raportului de evaluare este Primaria Municipiului. Craiova
- Proprietarul bunului evaluat este Consiliul local al Municipiului Craiova.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil, conform actelor de proprietate apartine Municipiului Craiova – Domeniu Privat.

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 suprafata de 220 mp situat in Craiova la intersectia dintre str. Bibescu cu str. Raului, jud. Dolj.

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. 140 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;

❖ Schita teren;

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 16.04.2014;

Data intocmirii raportului de evaluare: 16.04.2014

Data evaluarii 16.04.2014.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 16.04.2014 este : 1EURO = 4.4762 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

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 15.04.2014.

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. Definiția valorilor estimate

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

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

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

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

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

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

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

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

„...un vânzător hotărât...” nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț obținabil pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț. Situațiile factice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei considerații, deoarece „vânzătorul hotărât” este un proprietar ipotetic.

„...într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv...” înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul), care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială*

„...după o activitate de marketing adecvată...” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț, care se poate obține în mod rezonabil, în acord cu definiția *valorii de piață*. Durata timpului de expunere pe piață poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui număr corespunzător de

potențiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„...în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză și prudent...” presupune că atât cumpărătorul decis, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente și potențiale ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție. Prudența este măsurată prin referire la conjunctura pieței, de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile și pentru situații de vânzare și cumpărare caracteristice piețelor care înregistrează variații de prețuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

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

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

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

Conceptul de valoare de piață nu este dependent de o tranzacție curentă, care are loc la data evaluării. Mai degrabă, valoarea de piață este o estimare a prețului care ar trebui obținut la o vânzare, la data evaluării, în condițiile definiției valorii de piață. Valoarea de piață este o reprezentare a prețului asupra căruia un cumpărător și un vânzător ar trebui să cadă de acord, la acel moment, conform definiției valorii de piață, fiecare dintre ei având, în prealabil, timp pentru investigarea altor oportunități și alternative ale pieței, fără să nege faptul că pregătirea contractelor formale și a documentației necesare, aferente încheierii acestora, ar putea să necesite mai mult timp.

Un *tip de valoare (bază de evaluare)* arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un *tip de valoare* nu reprezintă o precizare a metodei utilizate și nici o descriere a condiției unui activ sau unor active când se vând. *Valoarea de piață* este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în IVS 1. Acest Standard prezintă definițiile și analizează alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale:

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea entitate. Deși, în anumite situații, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obținută din vânzarea activului, această valoare reflectă beneficiile încasabile din deținerea activului și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte *valoarea de investiție* sau *subiectivă*. Diferențele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate și *valoarea lui de piață* exprimă motivația intrării pe piață a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă prețul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părți anumite, care tranzacționează un activ. Deși

părțile ar putea să fie independente și ar putea să negocieze în condiții nepărtinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piața largă, iar prețul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât piața în ansamblul ei.

Din această categorie fac parte *valoarea justă*, *valoarea specială* și *valoarea sinergiei*.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiții prezentată într-un statut sau într-un contract.

Pentru alte scopuri, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*.

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.

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*.

Bunul supus evaluării :

1. Teren in suprafata de 220 mp din masuratori situat in Craiova, la intersectia dintre str. Bibescu cu str. Raului, detinut de Consiliul local al Municipiului Craiova.

Forma: regulata;

Utilitati: Toate utilizatile;

RAPORT DE EVALUARE





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.

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparației vanzarilor sunt:

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

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;
- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;

- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății de evaluat și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ și calitativ (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);
- obținerea corecției brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corecte și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

3.3.2. 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 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 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 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.

3.4. Bazele evaluarii

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvata

3.5. Evaluarea propriu-zisa

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

Calculatia este detaliata in anexa 1si 2.

3.6. Concluzii - Reconcilierea valorilor pentru teren

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

- metoda comparației directe: **176.400 lei (39.400 EURO);**
- metoda capitalizării veniturilor : **141.531 lei (31.900 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 15.04.2014, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, la intersecția dintre str. Bibescu cu str. Raului, jud. Dolj este cea determinată prin metoda comparației directe:

176.400 lei (39.400 EURO);

Valoarea de piață obținută prin metoda comparației directe este cea mai probabilă și din considerentul că datele comparative existente pe piață au influență mai mare în intențiile de cumpărare.

ANEXA 1

Str. Bibescu intersectie cu str. Raului

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 10% pentru comparabilele aflate mai aproape de centrul orasului
3. Pentru suprafata s-a apreciat o corectie de 5% pentru terenurile cu o suprafata mai mare sau egala cu 500 mp
4. Pentru cea mai buna utilizare s-a apreciat o corectie de 10% fata de comparabila 3

Elemente de Comparatie		Terenuri comparabile		
Comparabile		1	2	3
	Str. Bibescu intersectie cu str. Raului	Craiova, Dolj, 1 Mai, Spital nr. 1	Craiova, Dolj, 1 Mai, Ciuperca	Craiova, Dolj, 1 Mai, Spital nr. 1
Suprafata (mp)	220	631	840	630
Pret de oferta vanzare (Euro/mp)		158	200	200
1. Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie drepturi de proprietate (%)		0	0	0
Corectie drepturi de proprietate (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		158	200	200
2. Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie pentru finantare (%)		0	0	0
Corectie pentru finantare (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		158	200	200
3. Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie pentru conditii de vanzare (%)		0	0	0
Corectie pentru conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		158	200	200
4. Conditii de piata	Oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie pentru conditiile pietei (%)		-5	-5	-5
Corectie pentru conditiile pietei (Euro)		-7.9	-10.0	-10.0
Pret corectat (Euro/mp)		150.10	190.00	190.00
5. Localizare	Str. Bibescu intersectie cu str. Raului	Craiova, Dolj, 1 Mai, Spital nr. 1	Craiova, Dolj, 1 Mai, Ciuperca	Craiova, Dolj, 1 Mai, Spital nr. 1
Corectie localizare (%)		-5	-5	-5
Corectie localizare (Euro)		-7.5	-9.5	-9.5
Pret corectat (Euro/mp)		142.60	180.50	180.50
6. Aria utila (mp)	220	631	840	630
Corectie pentru suprafata %		-1	-1	-1
Corectie pentru suprafata (Euro)		-1.4	-1.8	-1.8
Pret corectat (Euro/mp)		141.17	178.70	178.70
7. Topografie (forma)	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie (%)		0.00	0.00	0.00
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		141.17	178.70	178.70
8. Destinatie	construibil	construibil	construibil	construibil
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		141.17	178.70	178.70
9. Utilitati	Complet	Complet	Complet	Complet
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		141.17	178.70	178.70
10. Cea mai buna utilizare	Comercial	Comercial-rezidential	Comercial-rezidential	Comercial
Corectie (%)		-5	-5	0
Corectie (Euro)		-7.1	-8.9	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		134	170	179
Corectie totala neta (Euro)		-23.89	-30.24	-21.31
Corectie totala neta (%)		-16%	-16%	-11%
Corectie totala bruta (Euro)		23.9	30.2	21.3
Corectie totala bruta (%)		16%	16%	11%
Valoare teren (Euro/mp)		179		
Curs schimb EURO	4.4762			
Valoare teren (EURO)	39,400			
Valoare teren (RON)	176,400			

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	1.0
Corectie negociere (10%)	1.0
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	1.0
Valoare de piata (EUR)	40,000
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	2,640
Suprafata de inchiriat (mp)	220.00
Venitul anual brut (EUR)	2,640
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	2,376
Rata de capitalizare (%)	6
Valoarea de piata (EUR)	39,600
Curs (EUR/LEU)	4.4367
Valoare de piata in momentul actual (EUR) fara TVA - ROTUNJIT	31,900
Valoarea de piata in momentul actual (LEI)	175,693
Valoarea de piata fara TVA (LEI)	141,531
Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI)	141,500
Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI/mp)	643

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 70 mp.	6