

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.437

privind declararea de utilitate publică de interes local lucrarea “Amenajare Canal Cornițoiu, tronsoanele cuprinse între: 1) str. George Enescu și str.Dacia și 2) str. Deceneu și str. Bariera Vâlcii și preluarea izvoarelor costiere str.Pârâului ” – Tronsonul II- zona Cimitirul Sineasca-str.George Enescu

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.08.2014;

Având în vedere raportul nr.117556/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune declararea de utilitate publică de interes local lucrarea “Amenajare Canal Cornițoiu, tronsoanele cuprinse între: 1) str. George Enescu și str.Dacia și 2) str. Deceneu și str. Bariera Vâlcii și preluarea izvoarelor costiere str.Pârâului ” – *Tronsonul II- zona Cimitirul Sineasca-str.George Enescu* și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.178, 180, 181, 182 și 183/2014;

În conformitate cu prevederile art.2 alin.1 lit.h din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes national, judetean si local;

În temeiul art. 36 alin.2 lit.c și d coroborate cu alin.6 lit.a pct.14, art.45 alin.2 lit.e, art.61 alin.2 și art.115, alin.1 lit.a din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă declararea de utilitate publică de interes local lucrarea “*Amenajare Canal Cornițoiu, tronsoanele cuprinse între: 1) str. George Enescu și str.Dacia și 2) str. Deceneu și str. Bariera Vâlcii și preluarea izvoarelor costiere str.Pârâului ” – Tronsonul II- zona Cimitirul Sineasca-str.George Enescu.*

Art.2. Expropriatorul va fi municipiul Craiova prin Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Art.3. Se aprobă indicatorii tehnico-economici, după cum urmează:

Valoarea totală a investiției (inclusiv TVA) 5.691.086 lei

din care: C+M 2.698.220 lei

(1Euro = 4,3602 lei la data de 22.02.2012)

Durata de realizare a investitiei: 9 luni.

Lungimea canalului = 349 m canalizare pluvială; 420 m canalizare menajeră; 114 m subtraversare

- Art.4.** Se aprobă amplasamentul lucrării, conform anexelor nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.5.** Se aprobă sursa de finanțare din bugetul local al municipiului Craiova.
- Art.6.** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, identificat conform art.4 din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Se aprobă suma globală a despăgubirilor, în cuantum de 792.900 lei (178.800 euro), stabilită pe baza raportului de evaluare, prevăzut în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.8.** Termenul în care despăgubirile estimate se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului, este de 90 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.
- Art.9.** 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,

Marin Traian RADU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU



AMT SERVICE SRL

- expertiză - evaluări - audit

- Autorizație CECCAR nr. 004529/2007 Autorizație CAFR nr. 948/2010 -

.....

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

CUI: 7101398 NR. Reg. Com. 116/252/1995

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

ANEXA NR. 3 LA HOTĂRÂREA NR. 437/20.

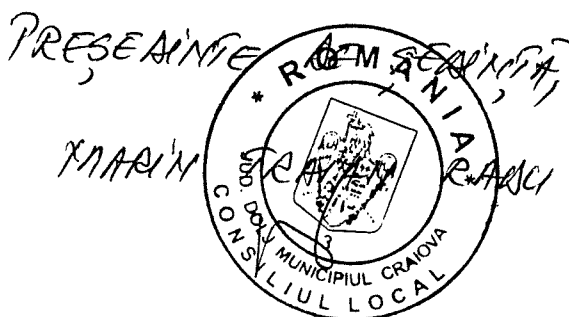
RAPORT DE EVALUARE

Petru bun imobil

Teren in suprafata de 9218.12 mp situat in Craiova,

Str. G. Enescu, nr. 72A, Dolj

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



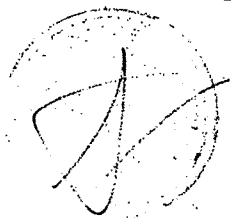
2014

RAPORT DE EVALUARE

CENTRALIZATORUL GENERAL
privind valorile stabilite pentru bunul imobil aflat in
patrimoniul societatii SC LONGEVITY CONSTRUCT SRL.

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -	Valoare -EUR-
1.	Teren in suprafata de 9218.12 mp situat in Craiova, Str. G. Enescu, nr. 72A, Dolj	792.900	178.800
TOTAL GENERAL		792.900	178.800

SC AMT SERVICE SRL



Evaluator:

Tomescu Madalin



EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

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 SC LONGEVITY CONSTRUCT SRL, cu sediul in Bucuresti, sectorul 3, str. Baba novac 9 a, cod unic de inregistrare 15506180, nr. Inmatriculare J40/7962/2003.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil, conform actelor de proprietate apartine SC LONGEVITY CONSTRUCT SRL.

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 SC LONGEVITY CONSTRUCT SRL:

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

1. Teren in suprafata de 9218.12 mp situat in Craiova, Str. G. Enescu, nr. 72A, Dolj.

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

Documentele ce stau la baza lucrarii:

1. Documentele si datele puse la dispozitie de catre reprezentantii SC LONGEVITY CONSTRUCT SRL.

❖ **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 08.08.2014;

Data intocmirii raportului de evaluare: 08.08.2014

Data evaluarii 08.08.2014.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 08.08.2014 este : 1EURO = 4.4455 lei.

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

SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)

Standarde generale

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

Standarde Internaționale de Practică în Evaluare:

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Toate datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate corecte, fără a se realiza o verificare independentă.

Prezentul Raport 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 08.08.2014.

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

RAPORT DE EVALUARE

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.

RAPORT DE EVALUARE

„...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. Presupunusul 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

RAPORT DE EVALUARE

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.

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 SEV 100. 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

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

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 sinergie*.

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 ;

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

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 recomandările 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

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 9218.12 mp situat in Craiova, Str. G. Enescu, nr. 72A, Dolj, detinut de SC LONGEVITY CONSTRUCT SRL.

La data inspectie in teren, acesta era acoperit cu vegetati specifica baltilor, terenul fiind acoperi cu apa provenita de la canalizarea orasului.

Forma: neregulata, nepermitand edificarea unei constructii pe acesta;

Utilitati: Toate utilitatatile;

Terenul are acces la strada George Enescu, strada asfaltata.

Nota: intreg terenul este traversat subteran de tronsonul II al canalului colector Cornitoiu.

- Canalul pluvial este deschis, din pamant iar acest lucru a favorizat cresterea vegetatiei abundente(stuf, papuris,arbusti) in toata zona. Aceasta vegetatie creeaza de asemenea un mediu propice pentru

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

aparitia tantarilor si altor daunatori care cauzeaza discomfort si neplaceri locuitorilor din zona blocurilor de pe strazile Constantin Brancoveanu si George Enescu.

- Canalizarea menajera este deteriorata si apele uzate se infiltreaza in canalizarea pluviala, dand nastere pe perioadele toride de vara la mirosuri neplacute. Acest tronson de canalizare necesita reabilitare prin inlocuirea conductelor existente (ovoid din beton 600/400 din informatiile prezentate in caietul de sarcini) precum si camasiuirea subtraversarii strazii George Enescu.
- Izvoarele costiere din apropierea strazii Constantin Brancoveanu contribuie de asemenea la aparitia zonelor de baltire care favorizeaza inconvenientele enuntate mai sus pentru locuitorii din zona.

Pentru a putea stabili pretul terenului acoperit de ape am colaborat cu societatea specializata in constructii S.C. REMEX SRL si SC GUARDIAN SRL pentru a elabora un deviz de constructii in vederea aducerii suprafetiei totale de teren acoperit de ape in stadiul de teren construibil. Conform calculelor realizate de societatea colaboratoare SC REMEX SRL si SC GUARDIAN SRL costul/mp pentru desecarea, decontaminarea, tratarea solului si aducerea terenului la stadiu de teren construibil este de aproximativ 49 euro/mp impartit astfel: 29 euro/mp pentru desecare si 20 euro/mp pentru decontaminare si tratare a solului.

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 vanzarilor.

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

RAPORT DE EVALUARE

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

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

1

2

3

RAPORT DE EVALUARE

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.

RAPORT DE EVALUARE

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 :

Pentru evaluarea terenului s-a aplicat abordarea prin comparatia vanzarilor.

Abordarile prin venit si cost nu au fost folosite deoarece nu sunt adecvate pentru imobilul in cauza sau nu au putut fi identificate in piata suficiente elemente comparabile necesare aplicarii abordarilor.

Calculatia este detaliata in anexa 1.

3.6. Concluzii

Prin aplicare abordarii prin comparatia vanzarilor, au fost obtinute urmatoarele valori:

- abordarea prin comparatia vanzarilor: **792.900 lei (178.800 EURO);**

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obtinute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm urmatoarele considerente :

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este abordarea prin comparatia vanzarilor;
- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate sunt corecte;
- cantitatea și calitatea informațiilor: cele mai multe informații de piață sunt utilizate la abordarea prin comparatia vanzarilor, acestea provenind și din surse de încredere.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, la data de 08.08.2014, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, str. George Enescu, nr. 72A, Dolj este cea determinată prin metoda comparatiei directe:

792.900 lei (178.800 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.

RAPORT DE EVALUARE

Declaratia de conformitate

Cu referire la evaluarea bunurilor imobile, declaram urmatoarele:

Faptele prezentate in raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte.

Analizele si concluziile prezentate sunt supuse ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in raport.

Nu avem nici un interes prezent sau viitor in legatura cu bunurile ce fac obiectul acestei evaluari, iar angajamentul nostru nu este conditionat de estimari sau de rezultatul evaluarii.

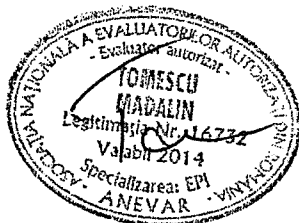
Prezenta evaluare a fost realizata in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2014

Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala necesare realizarii unei evaluarii de acest tip. Evaluatorul este mebru titular ANEVAR, iar pentru realizarea prezentului raport a urmat cursurile de pregatire profesionala necesare.

Evaluatorul a inspectat personal bunurile in cauza, in conditiile exprimate in cursul raportului.

Expertii evaluatori:

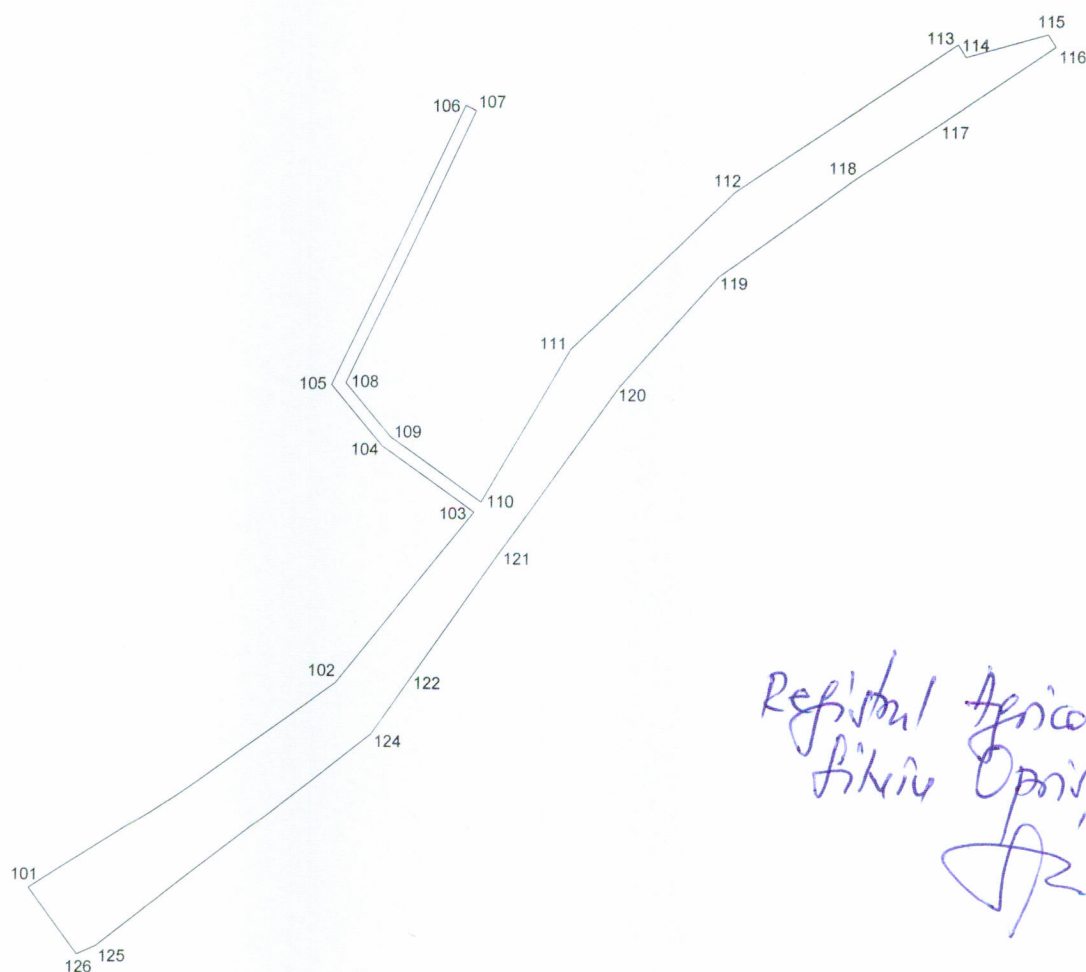
Tomescu Madalin



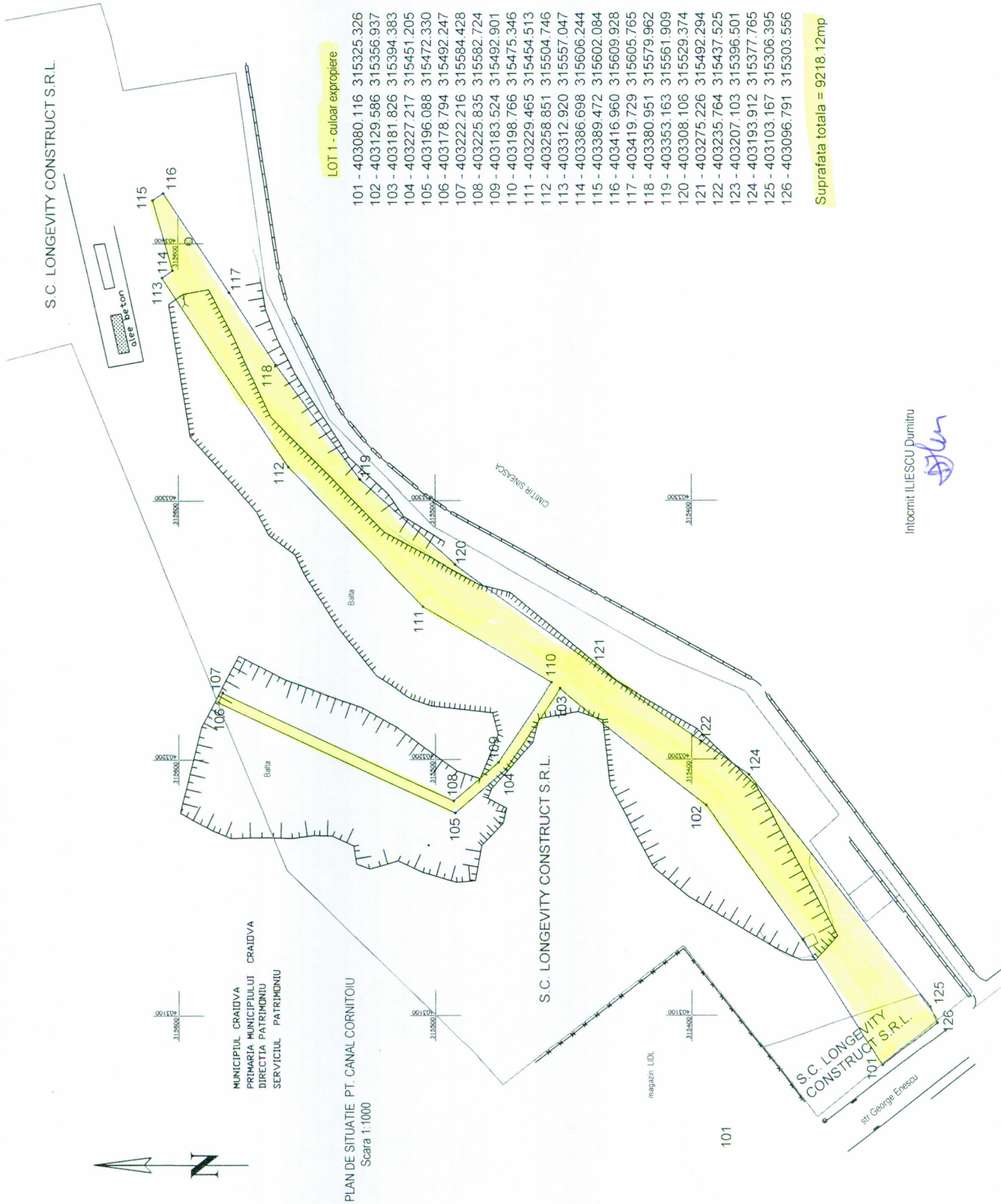
EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

Tabel cu inventarul de coordonate
ce constituie culoarul de expropriere

101 - 403080.116 315325.326	114 - 403386.698 315606.244
102 - 403129.586 315356.937	115 - 403416.960 315609.928
103 - 403181.826 315394.383	116 - 403419.729 315605.765
104 - 403227.217 315451.205	117 - 403380.951 315579.962
105 - 403196.088 315472.330	118 - 403353.163 315561.909
106 - 403178.794 315492.247	119 - 403308.106 315529.374
107 - 403222.216 315584.428	120 - 403275.226 315492.294
108 - 403225.835 315582.724	121 - 403235.764 315437.525
109 - 403183.524 315492.901	122 - 403207.103 315396.501
110 - 403198.766 315475.346	123 - 403193.912 315377.765
111 - 403229.465 315454.513	124 - 403103.167 315306.395
112 - 403258.851 315504.746	125 - 403096.791 315303.556
113 - 403312.920 315557.047	126 - 403080.116 315325.326



Registru General
Alte Opri
[Signature]



Intocmit ILIESCU Dumitru