

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 564

**privind însușirea raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova,
str.Aleea II Mierlei, nr.9**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.10.2014;

Având în vedere raportul nr.145155/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str.Aleea II Mierlei, nr.9 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.301, 302, 303, 305 și 306/2014;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.621/2013 referitoare la achiziționarea terenului situat în municipiul Craiova, str. Aleea II Mierlei, nr.9, cu destinația de zonă pietonală în cadrul părculețului din cartierul Rovine;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, 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 al negocierii achiziției terenului în suprafață de 184 mp., situat în municipiul Craiova, str.Aleea II Mierlei, nr.9, înscris cu nr. Cadastral 216550 în Cartea Funciară nr.216550 UAT Craiova, cu destinația de zonă pietonală în cadrul părculețului din cartierul Rovine, la valoarea de 147.100 lei, fără T.V.A., prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Silviu Cristian ȘTEFĂNESCU-DRAGOTĂ

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

Teren intravilan in suprafata de 184 mp, Craiova, Aleea II
Mierlei, nr. 9, jud. Dolj

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

2013

RAPORT DE EVALUARE

CENTRALIZATORUL GENERAL
privind valorile stabilite pentru bunul imobil

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -	Valoare -EUR-
1.	Teren intravilan in suprafata totala de 184 mp, Craiova, str. Aleea II Mierlei, nr. 9, nr. Cad. 216550	147.100	33.100
TOTAL GENERAL		147.100	33.100

SC AMT SERVICE SRL

Evaluator:



EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

Capitolul 1. Date Generale

1.1. Identificarea beneficiarului si a proprietarului bunurilor evaluate

- Beneficiarul raportului de evaluare este Municipiul Craiova – Domeniul Public.
- Proprietarul bunurilor evaluate este Ciuta Aurel

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, conform actelor de proprietate apartine domnului Ciuta Aurel.

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 detinut de domnul Ciuta Aurel.:

Proprietate imobiliara detaliata astfel:

- 1. Teren intravilan in suprafata totala de 184 mp cu nr. Cad. 216550, situat Craiova, Aleea Il Mierlei, nr. 9, judetul Dolj.**

RAPORT DE EVALUARE

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii de piață a imobilului supus evaluării.

Documentele ce stau la baza lucrării:

1. Documentele și datele puse la dispoziție de către reprezentanții Municipiului Craiova.

❖ **Hotărârea nr. 621 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;**

❖ **Plan de amplasament și delimitare a imobilului;**

2. Standardele de evaluare ANEVAR

3. Metoda de evaluare adecvată

4. Date culese de evaluator cu ocazia inspecției făcute pe teren.

1.5. Data inspecției bunurilor și întocmirii raportului de evaluare

Vizionarea și inspecția bunurilor s-a făcut la data 20.11.2013;

Data întocmirii raportului de evaluare: 20.11.2013

Data evaluării 20.11.2013.

**Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 20.11.2013 este : 1EURO
= 4.4449 lei.**

PREMISELE EVALUARII: Echipa de evaluatori confirmă că Raportul de Evaluare a fost realizat în concordanță cu standardele profesionale recunoscute pe plan internațional:

IVS – Cadru general

IVS 101 Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

Standarde Internaționale de Practică în Evaluare:

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

Toate datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului au fost considerate corecte, fara a se realiza o verificare independenta. Prezentul Raportul de Evaluare s-a intocmit pe baza informatiilor furnizate de client prin reprezentantii sai. Se considera ca documentele clientului prezinta corect situatia bunurilor evaluate la data intocmirii Raportului de Evaluare, in concordanta cu reglementarile in vigoare in Romania.

Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Raportul de Evaluare final cu eventualele modificari care pot aparea ulterior datei de 20.11.2013.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate si nu da nici o garantie in privinta determinarii statutului legal sau a valabilitatii din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirma proprietatea asupra patrimoniului declarat.

Prezentul Raport de Evaluare analizeaza numai implicatii decurgand din conditiile de suprafata, nerealizandu-se analize de mediu sau evaluari ale impactului unor posibile actiuni din trecut de degradare a mediului. De asemenea, Raportul de Evaluare nu ia in considerare ipoteza existentei unor substante toxice, explozive, contaminante sau a unor tancuri de stocare a unor astfel de materiale, precum si costul de anihilare al acestora, evaluatorul nefiind calificat pentru acest domeniu.

1.6. Definitia valorilor estimate

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției *valorii de piață*.

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

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

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

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

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

„*...între un cumpărător decis ...*” se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici

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

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

„...într-o tranzacție cu 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.

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 pretului care ar trebui obținut la o vânzare, la data evaluării, în

conditiile definiției valorii de piață. Valoarea de piață este o reprezentare a pretului asupra căruia un cumpărător și un vânzător ar trebui să cadă de acord, la acel moment, conform definiției valorii de piață, fiecare dintre ei având, în prealabil, timp pentru investigarea altor oportunități și alternative ale pieței, fără să nege faptul că pregătirea contractelor formale și a documentației necesare, aferente încheierii acestora, ar putea să necesite mai mult timp.

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

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

A doua categorie reprezintă prețul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părți anumite, care tranzacționează un activ. Deși părțile ar putea să fie independente și ar putea să negocieze în condiții nepărtinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piața largă, iar prețul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau

dezavantajele) specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât piața în ansamblul ei.

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

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

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

1.7. Ipoteze de lucru

1.7.1 Ipoteze si conditii restrictive :

- Informatiile si documentele puse la dispozitia evaluatorilor de catre beneficiarul lucrarii au fost considerate corecte si ca reflecta intocmai situatia reala a bunurilor;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate cu privire la situatia juridica a bunurilor;
- Evaluatorul a tratat in cursul lucrarii de fata bunurile imobile ca entitati separate. Evaluarea s-a limitat strict la estimarea valorii bunurilor, fara a se trata in cuprinsul studiului de evaluare evaluarea afacerii care se desfasoara in incinta;
- Nu au facut obiectul constatarilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii si nici pentru obtinerea studiilor de expertiza tehnica necesare pentru descoperirea lor ;
- Valoarea estimata de evaluator este o valoare la data intocmirii studiului de evaluare si intr-un interval de timp limitat ;

RAPORT DE EVALUARE

- La elaborarea studiului de evaluare s-a ținut cont de prevederile cuprinse în standardele, normele și recomandările elaborate de ANEVAR.
- " Valoarea rezultată este calculată în lei și nu conține TVA.

1.7.2 Ipoteze și condiții limitative suplimentare :

- Acest studiu de evaluare trebuie considerat o analiză limitată prin faptul că evaluatorul nu a îndeplinit toate cerințele pentru o evaluare, așa cum sunt enunțate în standardele ANEVAR.
- Orice imprecizie rezultată la analizarea studiului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

1.8. Clauze de nepublicare

Acest studiu de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorilor asupra formei în care ar urma să apară.

1.9. Responsabilitatea față de terți

Acest studiu este confidențial pentru dumneavoastră, pentru consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

Valorile din prezentul Raport de Evaluare nu conțin T.V.A.

Capitolul 2. Descrierea si analiza bunurilor

Identificarea si prezentarea bunurilor

A. IMOBILELE

Proprietate imobiliară. Terenul și toate lucrurile care sunt parte naturală a terenului, de exemplu: copacii și mineralele, ca și obiectele adăugate de oameni, cum ar fi clădirile și amenajările amplasamentului. Toate instalațiile permanente ale clădirilor, cum ar fi: conductele, sistemele de încălzire și de aer condiționat, cablurile electrice și cele incluse în construcție cum ar fi lifturile sau ascensoarele fac parte, de asemenea, din *proprietatea imobiliară*.

Bunuri supuse evaluării:

1. Teren intravilan in suprafata totala de 184 mp situat in Craiova, Alea Il Mierlei, nr. 9, jud. Dolj, nr. Cad. 216550.

Terenul se afla in proprietatea domnului Ciuta Aurel

Forma: Neregulata;

Utilitati: toate utilitatile;

Capitolul 3. Evaluarea bunurilor

3.1. Analiza modului optim de utilizare

Definitie

“Cea mai buna utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate” (cea mai buna utilizare cf. Standardelor Internationale de Evaluare)

Cea mai buna utilizarea a subiectelor analizate nu poate fi decat in scopul in care au fost achizitionate (construite) si utilizate de proprietar.

3.2. Metode de evaluare

Standardele ANEVAR accepta trei abordari:

- Abordarea prin costuri estimeaza valoarea prin determinarea costului actual de inlocuire sau de reproducere a bunului mobil din care se deduce deprecierea fizica, functionala si economica.
- Abordarea prin comparatia vanzarilor prin care pretul bunului este stabilit de piata.
- Abordarea pe baza de venit prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului asteptat intr-un indicator de valoare a bunului.

3.3. Metodologii de evaluare

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației vanzarilor sunt:

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

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

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

- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;

- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății de evaluat și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ și calitativ (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);

- obținerea corecției brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);

- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corecte și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

3.3.2. Metoda capitalizării venitului se bazează pe capitalizarea VN (Venitului Net) la care se aplică un profit ce reiese din piață. Aplicată proprietăților generatoare sau pasibile de a genera chirie, această metodă ia în calcul venitul care va reieși din închirierea imobilului și rata de capitalizare existentă pe piață, la momentul evaluării. Mai întâi, estimăm valoarea medie care poate fi generată de proprietatea în cauză, după care scădem din această sumă pierderile cauzate de neînchirierea spațiului sau de neplata. Apoi, luăm în calcul rata de capitalizare care se poate aplica unui potențial investitor.

Metoda CD se bazează pe capitalizarea VN (Venitului Net) la care se aplică un profit ce reiese din piață. Aplicată proprietăților generatoare sau pasibile de a genera chirie, această metodă ia în calcul venitul care va reieși din închirierea imobilului și rata de capitalizare existentă pe piață, la

momentul evaluării. Mai întâi, estimăm valoarea medie care poate fi generată de proprietatea în cauză, după care scădem din această sumă pierderile cauzate de neînchirierea spațiului sau de neplata. Apoi, luăm în calcul rata de capitalizare care se poate aplica unui potențial investitor.

3.4. Bazele evaluării

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvată

3.5. Evaluarea propriu-zisă

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

Calculația este detaliată în anexa 1,2.

3.6. Concluzii – Reconcilierea valorilor

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

- metoda comparației directe: **147.100 lei (33.100 EURO);**
- metoda capitalizării veniturilor : **265.000 lei (59.600 EURO).**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente.

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

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

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe;
- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;
- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la metoda comparației directe, acestea provenind și din surse de încredere.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, la data de 20.11.2013, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, Aleea Il Mierlei, nr. 9, jud. Dolj este cea determinată prin metoda comparației directe:

147.100 lei (33.100 EURO)

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

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	3.0
Valoare de piata (EUR)	182,000
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	6,624
Suprafata de inchiriat (mp)	184.00
Venitul anual brut (EUR)	6,624
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	5,962
Rata de capitalizare (%)	10
Valoarea de piata (EUR)	59,616
Curs (EUR/LEU)	4.4456
Valoarea de piata (LEU)	13,412
Valoarea de piata (LEU)	13,412
Valoarea de piata (LEU)	13,412
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 200 mp.	10

Craiova, Aleea II Miersei, nr. 9

1. Persoană lezată s-a acordat o corecție de 10% din prețul de ofertă, corecție aprobată

2. Baza de prelucrare s-a apreciat o corectie de 10% pentru de comparabilela situati in zone cu vad mai mare.

3 Pentru suprațara s-a acordat o cuxedie de 1%, pentru o diferență de 200 mp

5. Pentru cea mai buna utilizare s-a apreciat o cota de 10% pentru comparabile cu destinatie rezidentiala

Elemente de Comparatie	Terenuri comparabile			
Comparable		1	2	3
	Suprafata (mp)	10000	10000	10000
	Pret de achizitie (Euro/mp)	222.22	200	224.49
1. Drepturi de proprietate	0	0	0	0
Corectie drepturi de proprietate (%)	0	0	0	0
2. Drepturi de finantare	0	0	0	0
Corectie pentru finantare (%)	0	0	0	0
3. Drepturi de vanzare	0	0	0	0
Corectie pentru conditii de vanzare (%)	0	0	0	0
4. Drepturi de plata	10	-10	-10	-10
Corectie pentru conditii de plata (%)	10	-10	-10	-10
5. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie pentru suprafata (%)	0	0	0	0
6. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie pentru suprafata (%)	0	0	0	0
7. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie pentru suprafata (%)	0	0	0	0
8. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie pentru suprafata (%)	0	0	0	0
9. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
10. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
11. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
12. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
13. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
14. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
15. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
16. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
17. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
18. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
19. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
20. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
21. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
22. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
23. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
24. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
25. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
26. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
27. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
28. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
29. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
30. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
31. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
32. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
33. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
34. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
35. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
36. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
37. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
38. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
39. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
40. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
41. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
42. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
43. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
44. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
45. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
46. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
47. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
48. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
49. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
50. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
51. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
52. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
53. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
54. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
55. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
56. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
57. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
58. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
59. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
60. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
61. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
62. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
63. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
64. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
65. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
66. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
67. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
68. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
69. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro/mp)	180,61	182,00	185,47	180,61
70. Drepturi de locuinta	0	0	0	0
Corectie (%)	0	0	0	0



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411581
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 169962/13.11.2013

CĂTRE,
S.C. A.M.T. SERVICE S.R.L.
Str. Unirii, nr. 30, Craiova

Prin Hotărârea nr 621/31.10.2013, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat achiziționarea terenului în suprafață de 184mp, situat în Municipiul Craiova, str. Aleea II Mierlei, nr. 9, intabulat în CF nr. 216550 UAT Craiova, cu nr. cadastral 216550, cu destinația zonă pietonală părculeț din Cartier Rovine, identificat în anexa la hotărâre.

Tot prin această hotărâre s-a stabilit că valoarea de pornire a negocierii directe, pentru terenul precizat, va fi stabilit prin raport de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Ca atare este necesar să se realizeze raportul de evaluare prin care se propune valoarea prețului de pornire a negocierii directe în lei/mp, fără TVA a terenului proprietatea lui Ciuta Aurel, în suprafață de 184mp, cu destinația zonă pietonală în părculeț din Cartier Rovine, situat în Municipiul Craiova, str. Aleea II Mierlei, nr. 9, intabulat în CF nr. 216550 UAT Craiova, cu nr. cadastral 216550, raport ce se va supune aprobării Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr. 83401/31.05.2013 privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în prezentul contract, vă solicităm să procedați la evaluarea bunului teren proprietatea lui Ciuta Aurel, precizat mai sus, în vederea stabilirii valorii prețului de pornire a negocierii directe în lei/mp, fără TVA, fiind necesar ducerii la îndeplinire a H.C.L. nr. 621/31.10.2013.

Anexăm alăturat în fotocopie documentele la care facem referire în prezenta adresă.

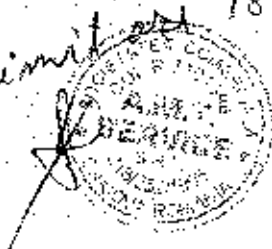
Lia Olguta Vasilescu



DIRECTOR EXECUTIV,
Ionuț Bălea

ȘEF SERVICIU,
Dancila Radu

Am primit pe 18.11.13



HOTĂRÂREA NR. 621

privind achiziționarea terenului situat în municipiul Craiova, str. Aleea II Mierlei, nr.9

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

Având în vedere raportul nr.157417/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune achiziționarea terenului situat în municipiul Craiova, str. Aleea II Mierlei, nr.9 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.252, 254, 255, 256 și 257/2013;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată și Titlul VI Proprietatea Publică, Capitolul I, art.863-865 din Codul Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin.3, 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 achiziționarea terenului în suprafață de 184 mp., situat în municipiul Craiova, str. Aleea II Mierlei, nr.9, proprietate privată a numitului Ciuta Aurel, înscris cu nr. cadastral 216550 în cartea funciară nr. 216550 UAT Craiova, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu destinația de zonă pietonală în cadrul parcului din cartierul Rovine.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii achiziției terenului, se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Cheltuielile ocazionate de transferul de proprietate a terenului, prin act autentic în fața notarului public și cheltuielile de publicitate imobiliară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, vor fi suportate de Ciuta Aurel.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze Comisia de negociere a prețului de achiziție al terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre și să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.5.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ, Direcția Economico – Finanțiară și Ciuta Aurel vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BETIU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

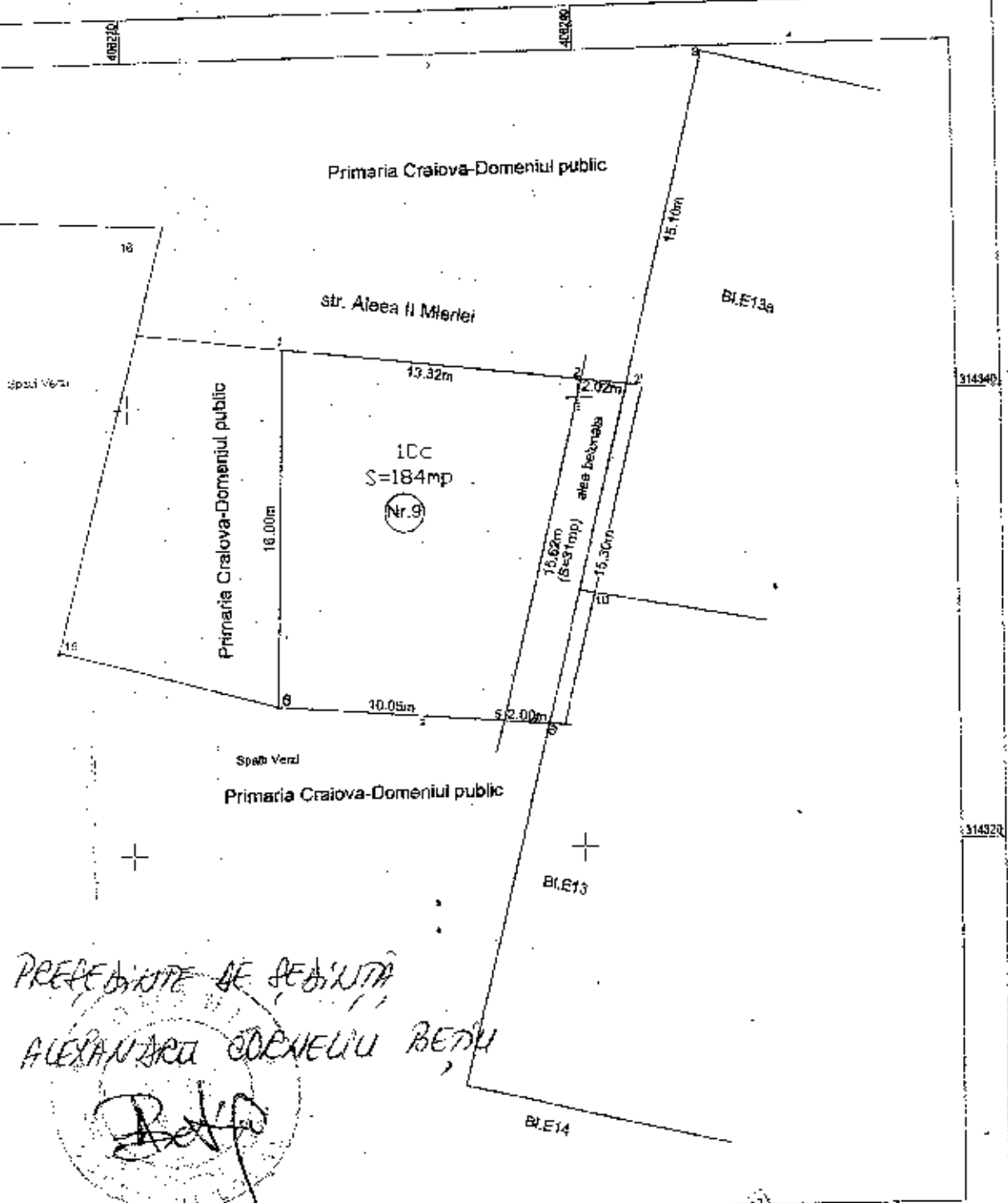
ANEXA LA HOTĂRÂREA

NR. 621/2013

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Intravilan
218/000	184	Mun. Craiova, str. Aleea H. Mierlei, nr. 9
Cat. teren	UAT	CRAIOVA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

TRAIAN ALEXANDRU COHENIU BEDIU

[Signature]

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea în baza de date

A. Date referitoare la teren - INTRAVILAN		Valoarea de înregistrare (lei/mp)		Menturi	
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)			
1	S.C.	184			
	Totul	184			
B. Date referitoare la construcții		Valoarea de înregistrare (lei/mp)		Menturi	
Nr. construcție	Denumirea	Suprafața (mp)			

Intitulat
SC TOPOGRAFIC
DE
AUTORIZARE
S. ROȘU
GURLEA

CERTIFICAT
1 DC
AUTORIZARE
SC TOPOGRAFIC
S. ROȘU
GURLEA

Parafă
Semnatura și data
Stampila DCP

Data: Iulie 2013