

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 565

**privind însușirea raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova,
str.Amaradia, nr.70, Bloc locuințe F5a**

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

Având în vedere raportul nr.147436/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str.Amaradia, nr.70, Bloc locuințe F5a 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.493/2014 referitoare la concesionarea, prin negociere directă, către S.C.CRASER S.A., prin lichidator judiciar .S.C.NICK S.P.R.L., a terenului proprietate privată a municipiului Craiova, situat în str.Amaradia, nr.70, Bloc locuințe F 5a;

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 nivelului minim al redevenței de la care se va porni negocierea pentru terenul în suprafață de 307 mp., situat în municipiul Craiova, str.Amaradia, nr.70, Bloc locuințe F 5a, la valoarea de 2,64 lei/mp./lună, 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

Petru bun imobil

**Teren in in suprafata de 307 mp situat in Craiova, str.
Amaradia, nr. 70, Bloc F5a, Judetul Dolj**

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

2014

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 membru 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:

RAPORT DE EVALUARE

Teren în suprafață de 307 mp situat în Craiova, str. Amaradia, nr. 70 Bloc F5a, Județul Dolj

Subscrisa, A.M.T SERVICE SRL, cu sediul în Craiova, strada Unirii, nr. 30, va aducem la cunoștință faptul că în conformitate Ordonanța de urgență OUG 54/2006, "Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale", astfel, nu revine în sarcina noastră stabilirea valorii redevențelor, chiriilor, concesiunilor, obiectul contractului nr. 107687/24.07.2014, în baza căruia societatea noastră prestează servicii de evaluare pentru partea contractantă "Municipiul Craiova", este "Achiziții servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și privat al municipiului Craiova".

Urmare solicitării dvs. am procedat la determinarea valorii de piață a proprietății solicitate, stabilirea redevenței nefăcând parte din atribuțiile expertului evaluator ANEVAR.

Va sugeram ca în vederea stabilirii unei redevențe pentru teren în suprafață de 307 mp situat în Craiova, str. Amaradia, nr. 70, Bloc F5a, Județul Dolj, să fie aplicate prevederile OUG 54/2006 și legii 50/1991 "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente." respectiv, se va porni de la prețul de piață al terenului stabilit de către AMT SERVICE SRL în data de 02.10.2014 în valoare de **243.900 lei**.

Valoarea redevenței pe o perioadă de 25 ani (conform legii 50/1991), pentru teren în suprafață de 307 mp situat în Craiova, str. Amaradia, nr. 70, Bloc F5a, Județul Dolj, urmează a fi calculată astfel:

243.900 lei/25 ani/12 luni/307 mp = 2.64 lei/mp/lună.

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

Echivalentul a 0,60 euro/mp/luna

Rezultand o redeventa lunara de:

$2.12 \text{ lei/mp/luna} \times 307 \text{ mp} = 810 \text{ lei}$

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 307 mp situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70,Bloc F5a,Judetul Dolj	243.900	55.300
TOTAL GENERAL		243.900	55.300

SC AMT SERVICE SRL

Evaluator:



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 307 mp situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70, Bloc F5a, Judetul 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. 493 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 02.10.2014;

Data intocmirii raportului de evaluare: 02.10.2014

Data evaluarii 02.10.2014.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 02.10.2014 este : 1EURO = 4.4106 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)

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

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 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 02.10.2014.

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

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

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

Cea mai bună utilizare (CMBU). Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă

legal, fezabilă financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Ipoteze de lucru

1.7.1 Ipoteze si conditii restrictive :

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

asemenea situatii si nici pentru obtinerea studiilor de expertiza tehnica necesare pentru descoperirea lor ;

- Valoarea estimata de evaluator este o valoare la data intocmirii studiului de evaluare si intr-un interval de timp limitat ;
- La elaborarea studiului de evaluare s-a tinut cont de prevederile cuprinse in standardele, normele si recomandarile elaborate de ANEVAR.
- “ Valoarea rezultata este calculata in lei si nu contine TVA.

1.7.2 Ipoteze si conditii limitative suplimentare :

- Acest studiu de evaluare trebuie considerat o analiza limitata prin faptul ca evaluatorul nu a indeplinit toate cerintele pentru o evaluare, asa cum sunt enuntate in standardele ANEVAR.
- Orice imprecizie rezultata la analizarea studiului de evaluare va trebui sa fie transmisa de catre beneficiar evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

1.8. Clauze de nepublicare

Acest studiu de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris al evaluatorilor asupra formei in care ar urma sa apara.

1.9. Responsabilitatea fata de terti

Acest studiu este confidential pentru dumneavoastra, pentru consilierii dumneavoastra si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat.

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 307 mp situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70, Bloc F5a, Judetul Dolj, detinut de Consiliul local al Municipiului Craiova.

Forma: regulata;

Utilitati: Toate utilitatile;

Terenul are acces la strada Amaradia, strada asfaltata.

Capitolul 3. Evaluarea bunurilor

3.1. Analiza modului optim de utilizare

Definitie

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

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

3.2. Metode de evaluare

Standardele ANEVAR accepta trei abordari:

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

3.3. Metodologii de evaluare

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

Această metodă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Aplicarea acestei

metode pornește de la premisa că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile de tranzacție ale unor proprietăți competitive și comparabile. Această metodă se aplică la toate tipurile de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației vanzarilor sunt:

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

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

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

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

3.3.2. Abordarea prin costuri

Prin aplicarea metodei costurilor se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scade deprecierea construcției estimată la data evaluării.

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 :

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 comparația vanzarilor: **243.900 lei (55.300 EURO);**

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 :

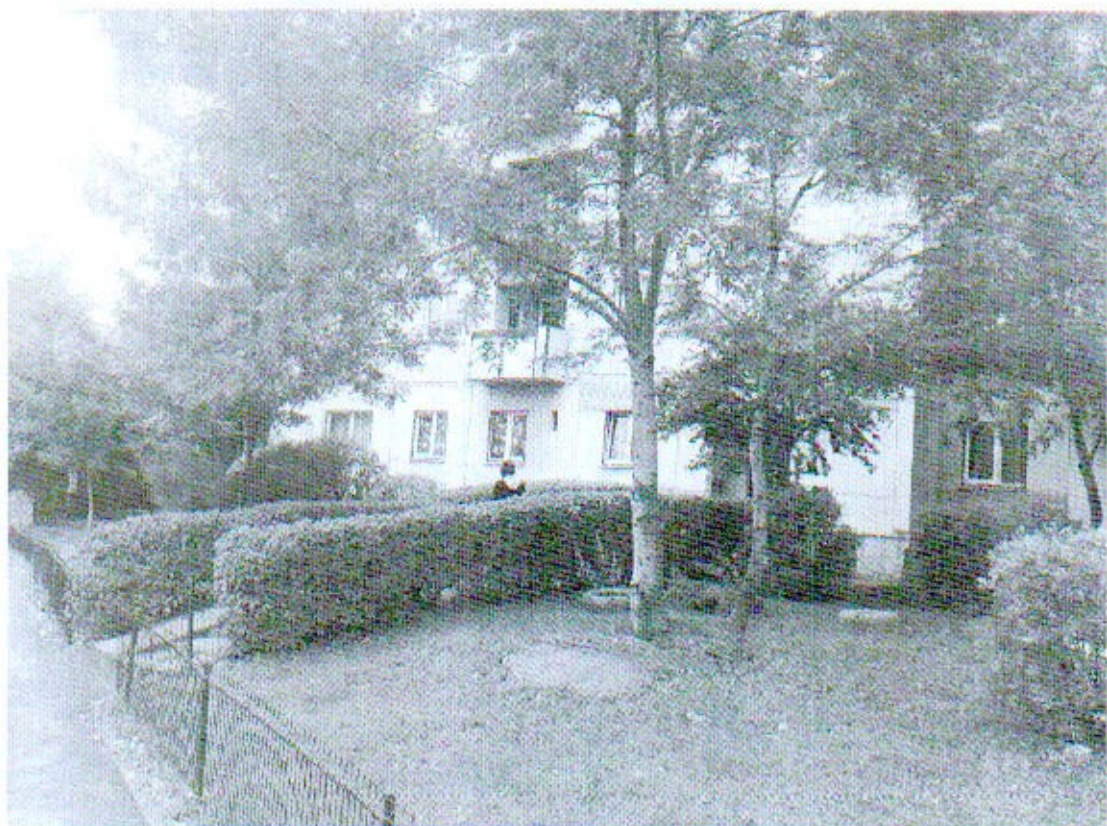
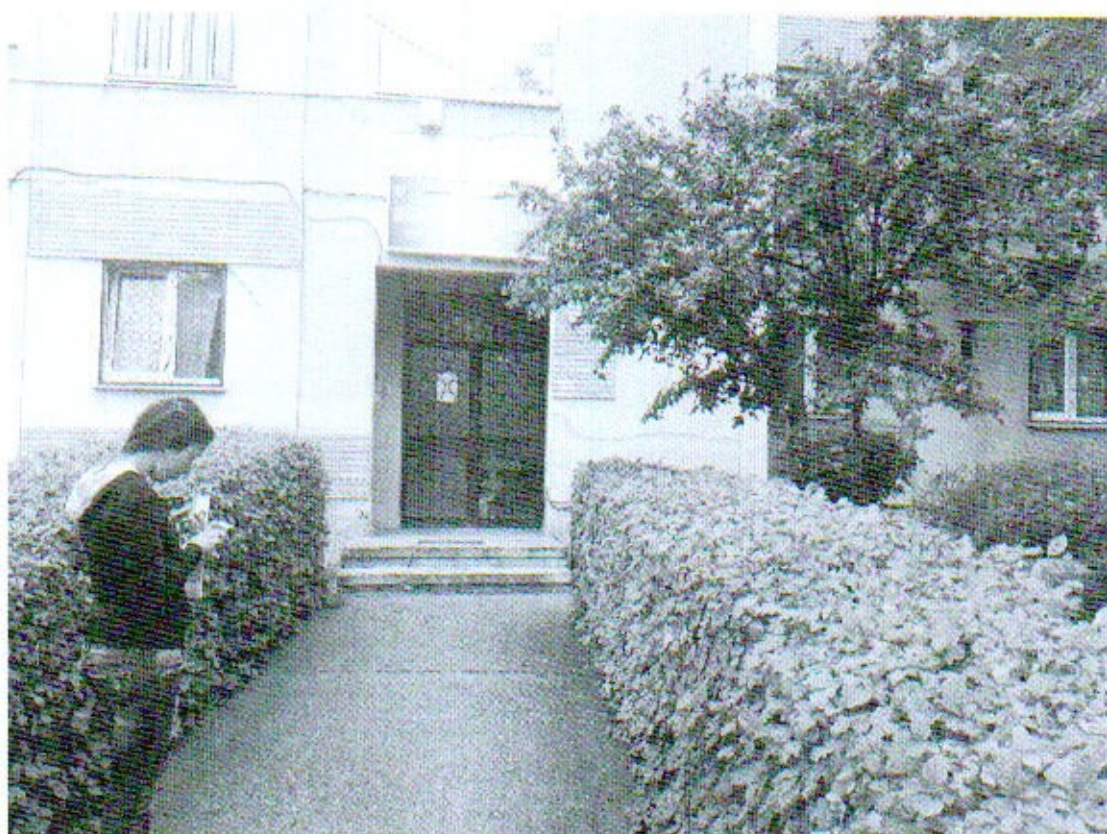
- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este abordarea prin comparatia vanzarilor;
- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate sunt corecte;
- cantitatea și calitatea informațiilor: cele mai multe informații de piață sunt utilizate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

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, la data de 02.10.2014, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, str. Amaradia, nr. 70, Bloc F5a, Județul Dolj este cea determinată prin metoda comparației directe:

243.900 lei (55.300 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 FOTO



ANEXA 1

Teren în suprafață de 307 mp situat în Craiova, Str. Amaradia, nr.70, Bl. F5a, Județul Dolj

Coract:

1. Pentru negociere s-a apreciat o corecție de 10% din prețul de ofertă, corecție apreciată în urma analizei informațiilor furnizate de agenții imobiliare din localitatea Craiova, Jud. Dolj.
2. Pentru localizare s-a apreciat o corecție de 5% pentru distanța față de centrul orașului.
3. Pentru topografie s-a apreciat o corecție de 10% pentru terenurile care au o formă neregulată.

Elemente de Comparatie		Terenuri comparabile		
Comparabile		1	2	3
	Craiova, Str. Amaradia, Nr. 70, Județul Dolj	Amaradia, Pedagogic	Amaradia, George Enescu	Amaradia Central
Suprafata (mp)	307.0	400	280	406
Pret de oferta vanzare (Euro/mp)		200	220	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)		200	220	200
2. Conditii de finantare	La plata	La plata	La plata	La plata
Corectie pentru finantare (%)		0	0	0
Corectie pentru finantare (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		200	220	200
3. Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Corectie pentru conditii de vanzare (%)		0	0	0
Corectie pentru conditii de vanzare (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		200	220	200
4. Conditii de piata	Oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie pentru conditiile pietei (%)		-10	-10	-10
Corectie pentru conditiile pietei (Euro)		-20.0	-22.0	-20.0
Pret corectat (Euro/mp)		180.00	198.00	180.00
5. Localizare	Craiova, Str. Amaradia, Nr. 70, Județul Dolj	Amaradia, Pedagogic	Amaradia, George Enescu	Amaradia Central
Corectie localizare (%)		0	-5	-5
Corectie localizare (Euro)		0.0	-9.9	-9.0
Pret corectat (Euro/mp)		180.00	188.10	171.00
6. Aria utila (mp)	307	400	280	406
Corectie pentru suprafata %		0	0	0
Corectie pentru suprafata (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		180.00	188.10	171.00
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)		180.00	188.10	171.00
8. Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Corectie (%)		0.0	0.0	0.0
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		180.00	188.10	171.00
9. Utilitati	Complet	Complet	Complet	Complet
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		180.00	188.10	171.00
10. Cea mai buna utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie (%)		0	0	0
Corectie (Euro)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Euro/mp)		180	188	171
Corectie totala neta (Euro)		-20.00	-31.90	-29.00
Corectie totala neta (%)		-10%	-15%	-15%
Corectie totala bruta (Euro)		20.0	31.9	29.0
Corectie totala bruta (%)		10%	15%	15%
Valoare teren (Euro/mp)		180		
Curs schimb EURO	4.4106			
Valoare teren (EURO)	55,300			
Valoare teren (RON)	243,900			