

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.74

**privind însușirea raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova,
str. Nicolae Titulescu, nr.2**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința extraordinară din data de 14.02.2014;

Având în vedere raportul nr.20830/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str. Nicolae Titulescu, nr.2 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 35, 36, 37 și 38/2014;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.1/2014 referitoare la concesionarea terenului care aparține domeniului public al municipiului Craiova, aferent spațiului comercial Casino Royal;

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 privind determinarea valorii de piață a cotei părți de 33%, respectiv de 4%, din terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 1031 mp., situat în str. Nicolae Titulescu, nr.2 și stabilirea valorii de pornire a redevenței la 7,62 lei/mp/lună (fără TVA), conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Sorin MANDA

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU



AMT SERVICE SRL

- expertiza - evaluari - edit -

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

.....

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

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

Tel: 0251415.330 E-mail: amtservicesa@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea

- Valoarii terenului in cota de 33% din suprafata totala 1031 mp situat in Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj
- Valoarii terenului in cota de 4% din suprafata totala 1031 mp situat Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

2014

RAPORT DE EVALUARE

RAPORT DE EVALUARE

TEREN SITUAT IN CRAIOVA, STR. N. TITULESCU, NR. 2, JUD. DOLJ, IN SUPRAFATA DE 1031 MP AFERENT CASINO ROYAL

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

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

Revenim asupra adresei anterioare si va sugeram ca in vederea stabilirii unei redevente pentru teren in suprafata de 1031 mp situat in Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj, sa fie aplicate prevederile Legii 50/1991, respectiv, se va porni de la pretul de piata al terenului stabilit de catre AMT SERVICE SRL in data de 05.02.2014 in valoare de 109,000 euro.

Valoarea redeventei pentru cota parte de 33%(respectiv 340,23 mp) teren in suprafata de 1031 mp situat in Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj ; urmeaza a fi calculata astfel:

$$777.700 \text{ lei}/25 \text{ ani}/12 \text{ luni}/340.23 \text{ mp} = 7,62 \text{ lei}/\text{mp}/\text{luna}.$$

$$\text{Echivalentul a } 1.7 \text{ euro}/\text{mp}/\text{luna}$$

Valoarea redeventei pentru cota parte de 4%(respectiv 41.24 mp) teren in suprafata de 1031 mp situat in Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj , urmeaza a fi calculata astfel:

$$94.300 \text{ lei}/25 \text{ ani}/12 \text{ luni}/41.24 \text{ mp} = 7,62 \text{ lei}/\text{mp}/\text{luna}.$$

$$\text{Echivalentul a } 1.7 \text{ euro}/\text{mp}/\text{luna}$$

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

CENTRALIZATORUL GENERAL

**privind valorile stabilite pentru bunul imobil aflat in
patrimoniul Municipiului Craiova – Domeniu Privat**

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -
1.	Valoare teren in cota de 33% din suprafata totala 1031 mp situat in Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	777.700
2.	Valoare teren in cota de 4% din suprafata totala 1031 mp situat Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	94.300

SC AMT SERVICE SRL



Evaluator:

Gasparini Claudia



EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

Capitolul 1. Date Generale

1.1. Identificarea beneficiarului si a proprietarului bunurilor evaluate

- Beneficiarul raportului de evaluare este Municipiul Craiova – Domeniul Privat.
- Proprietarul bunurilor evaluate este Municipiului Craiova – Domeniu Privat.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, 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 Municipiului Craiova – Domeniu Privat.:

RAPORT DE EVALUARE

1. Teren in intravilan in suprafata de 1031 mp, situat la adresa Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj

Scopul evaluarii il constituie stabilirea valorii de piata a imobilului supus evaluarii pentru stabilirea redeventei.

Documentele ce stau la baza lucrarii:

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

- ❖ Hotararea nr. 1 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;
- ❖ Fisa corpului de proprietate;
- ❖ Plan de amplasament.

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 05.02.2014;

Data intocmirii raportului de evaluare: 05.02.2014

Data evaluarii 05.02.2014.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 05.02.2014 este : 1EURO = 4.4556 lei.

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

IVS – Cadru general

IVS 101 Sfera misiuni de evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

Standarde Internaționale de Practică în Evaluare:

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Toate datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate corecte, fără a se realiza o verificare independentă. Prezentul Raportul de Evaluare s-a întocmit pe baza informațiilor furnizate de client prin reprezentanții săi. Se 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 05.02.2014.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate și nu da nici o garanție în privința determinării statutului legal sau a valabilității din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirmă proprietatea asupra patrimoniului declarat.

Prezentul Raport de Evaluare analizează numai implicații decurgând din condițiile de suprafață, nerealizându-se analize de mediu sau evaluări ale impactului unor posibile acțiuni din trecut de degradare a mediului. De asemenea, Raportul de Evaluare nu ia în considerare ipoteza existenței unor substanțe toxice, explozive, contaminante sau a unor tancuri de stocare a unor astfel de materiale, precum și costul de anihilare al acestora, evaluatorul nefiind calificat pentru acest domeniu.

1.6. Definiția valorilor estimate

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

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

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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*.

Bun supus evaluării:

Cotele parte de 33% si 4 % din teren intravilan in suprafata de 1031 mp, situat la adresa Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj.

Cota parte de 33% aferenta imobilului C1/3/1 avand numar cadastral 3451/0/2/3/1 intabulat in CF 57397 UAT.

Cota parte de 4% aferenta imobilului Spatiu comercial Casino Royal avand numar cadastral 3451/0/2/3/2/1 intabulat in CF 39734 UAT.

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.

Etapale 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.

La data evaluării nu s-au găsit suficiente comparabile pe piață pentru a facilita folosirea abordării prin venit.

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.

3.6. Concluzii – Reconcilierea valorilor

Conform metodelor de evaluare utilizate, au fost obținute următoarele valori:

- metoda comparației directe:

Valoare teren în cota de 33% din suprafața totală 1031 mp situat în Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	777.700 lei
Valoare teren în cota de 4% din suprafața totală 1031 mp situat Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	94.300 lei

- metoda capitalizării veniturilor : **nu este utilizată.**

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.

RAPORT DE EVALUARE

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, la data de 05.02.2014, pentru proprietatile imobiliare situate în Craiova, ce reprezintă cotele parte de 33% și 4 % din teren intravilan în suprafața de 1031 mp, situat la adresa Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj, este cea determinată prin metoda comparației directe:

Valoare teren în cota de 33% din suprafața totală 1031 mp situat în Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	777.700 lei
Valoare teren în cota de 4% din suprafața totală 1031 mp situat Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	94.300 lei

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

ANEXA 1

Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj

Comasat

1. Pentru negociere s-a apreciat o corectie de 10% din pretul de oferta, corectie apreciata
 2. Pentru suprafata s-a apreciat o corectie de 10% pentru terenurile cu o suprafata mai mica de 500 mp
 3. Pentru hama terenului s-a apreciat o corectie de 5% pentru terenurile cu suprafata regulata

Elemente de Comparatie	Terenuri comparabile			
	Comparabila	1	2	3
	Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj	Craiova, str. N. Titulescu, nr. 2, jud. Dolj
Suprafata (mp)	1.000,00	2.000,00	3.000,00	4.000,00
Pret de oferta (Euro/mp)	4.556	450	600	800
Corectie drepturi de proprietate (%)	0	0	0	0
Corectie drepturi de proprietate (Euro)	0	0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)	4.556	450	600	800
Corectie de finantare (%)	0	0	0	0
Corectie de finantare (Euro)	0	0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)	4.556	450	600	800
Corectie pentru conditii de vanzare (%)	0	0	0	0
Corectie pentru conditii de vanzare (Euro)	0	0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)	4.556	450	600	800
Corectie pentru conditii de pietei (%)	-10	-10	-10	-10
Corectie pentru conditii de pietei (Euro)	-455,6	-45,0	-60,0	-80,0
Pret corectat (Euro/mp)	4.000,4	405,0	540,0	720,0
Corectie localizare (%)	0	0	0	0
Corectie localizare (Euro)	0	0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)	4.000,4	405,0	540,0	720,0
Corectie pentru suprafata (%)	0	0	0	10
Corectie pentru suprafata (Euro)	0	0	0	72,0
Pret corectat (Euro/mp)	4.000,4	405,0	540,0	792,0
Corectie pentru hama (%)	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Corectie pentru hama (Euro)	-200,02	-20,25	-27,00	-36,00
Pret corectat (Euro/mp)	3.799,38	384,75	513,00	756,00
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0	0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)	3.799,38	384,75	513,00	756,00
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie (Euro)	0	0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)	3.799,38	384,75	513,00	756,00
Corectie totala neta (Euro)	65,25	-87,00	-29,75	-29,75
Corectie totala neta (%)	1,7%	-15%	-5%	-5%
Corectie totala bruta (Euro)	65,3	87,0	119,8	119,8
Corectie totala bruta (%)	1,7%	15%	25%	25%
Valoare teren (Euro/mp)	513			
Curs schimb EURO	4.556			
Valoare teren (EURO)	528.904			
Valoare teren (RON)	2.356.600			

Valoarea teren in cota de 30% din suprafata totala	773.700,00
Valoarea teren in cota de 4% din suprafata totala	94.300,00