

HOTĂRÂREA NR. 51

**privind însușirea raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Craiova,
str.Amaradia, nr.70B, bl.F5a**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința extraordinară din data de 12.02.2015;

Având în vedere raportul nr.19790/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a imobilului situat în municipiul Craiova, str.Amaradia, nr.70B, bl.F5a și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.64, 65, 66, 69 și 70/2015;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.670/2014 referitoare la achiziționarea (cumpărarea) imobilului situat în str.Amaradia, nr.70B, bloc F5a;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, 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 a imobilului, situat în municipiul Craiova, str.Amaradia, nr.70B, bloc F5a, prin care se stabilește prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție, la valoarea de 1.934.500 lei, fără TVA, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dan DAȘOVEANU

**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

Nr. 8/20.01.2015

Catre,
Primaria Municipiului Craiova



Subscrisa SC AMT SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, Calea Unirii, Nr. 30, Judetul Dolj va inaintam raport de evaluare privind urmatorul imobil:

- Imobil situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70B, bl. F5a, Judetul Dolj

20.01.2015

S.C AMT SERVICE S.R.L.



HOTĂRÂREA NR.670

**privind achiziționarea (cumpărarea) imobilului situat în str.Amaradia, nr.70B,
bloc F5a**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 18.12.2014;

Având în vedere raportul nr.180833/2014 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune achiziționarea (cumpărarea) imobilului situat în str.Amaradia, nr.70B, bloc F5a și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.347, 348, 349, 350 și 351/2014;

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 (cumpărarea) imobilului situat în str.Amaradia, nr.70B, bloc F5a, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție, 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 al imobilului, prin act autentic în fața notarului public și cheltuielile de publicitate imobiliară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj vor fi suportate de S.C.CRASER S.A., prin lichidator judiciar NICK SPRL Craiova.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze Comisia de negociere a prețului de achiziție a imobilului și să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii condițiilor 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 și S.C.CRASER S.A., prin lichidator judiciar NICK SPRL Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheorghe ALBĂSTROIU

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

**Pentru bun imobil
situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70B, bl. 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 evaluari de acest tip. Evaluatorul este mebru titular ANEVAR, iar pentru realizarea prezentului raport a urmat cursurile de pregatire profesionala necesare.

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

Expertii evaluatori:



RAPORT DE EVALUARE

CENTRALIZATORUL GENERAL

privind valorile stabilite pentru bunul imobil aflat in
patrimoniul Consiliul local al Municipiului Craiova.

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - LEI -
1.	Imobil situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70B,bl. F5a, jud. Craiova format din C1 – bloc de locuinte si C2- magazine	1.934.500
TOTAL GENERAL		1.934.500

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 Primaria Municipiului Craiova.
- Proprietarul bunului evaluat este S.C CRASER S.A prin lichidator judiciar SC NICK S.P.R.L. si Primaria Municipiului Craiova.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil, conform actelor de proprietate apartine S.C CRASER S.A prin lichidator judiciar SC NICK S.P.R.L. si Primaria Municipiului Craiova.

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. Imobil situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70B,bl. F5a, jud. Dolj
format din: *C1 cu suprafata de 299 mp (amprenta la sol) si 1.196 mp (suprafata desfasurata) si 1.023.48 mp suprafata utila ;
*C2 cu suprafata construita de 8 mp.

Scopul evaluarii il constituie stabilirea valorii de piata a imobilului supus evaluarii. Pentru constructia C1 bloc de locuinte a fost stabilita valoarea de piata ca si un anasamblu functional.

Documentele ce stau la baza lucrarii:

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

❖ Hotararea nr. 670 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;

❖ Schita topografica;

❖ Relevee pentru C1.

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 13.01.2015;

Data intocmirii raportului de evaluare: 13.01.2015.

Data evaluarii 13.01.2015.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 13.01.2015 este : 1EURO = 4.4853 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)

EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

RAPORT DE EVALUARE

Standarde generale

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

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

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 considera 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 13.01.2015.

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

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

1.6. Definiția valorilor estimate

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

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

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

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

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

„...la data evaluării ...” impune faptul că *valoarea de piață* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau

inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

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

„...un vânzător hotărât...” nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț obținabil pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț. Situațiile 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 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 pretului care ar trebui obținut la o vânzare, la data evaluării, în condițiile 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 SEV 100. Acest Standard prezintă definițiile și analizează alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale:

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

activ pentru o anumită entitate și *valoarea lui de piață* exprimă motivația intrării pe piață a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

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

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

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

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

1.7. Ipoteze :

1.7.1 Ipoteze:

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și ca reflectă întocmai situația reală a bunurilor;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;
- Evaluatorul a tratat în cursul lucrării de față bunurile imobile ca entități separate. Evaluarea s-a limitat strict la estimarea valorii bunurilor, fără a se trata în cuprinsul studiului de evaluare evaluarea afacerii care se desfășoară în incintă;
- Nu au făcut 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 speciale :

- 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. C1 - situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70B,bl. F5a, jud. Dolj, detinut de S.C CRASER S.A prin lichidator judiciar SC NICK S.P.R.L.

Constructie	C 1 – Bloc de locuinte
Tipul constructiei	S+P+3
An PIF	Aproximativ 1980
Suprafata	Suprafata construita la sol : 299 mp si 1.196 mp suprafata construita totala; Suprafata utila pe nivele: Parter: 255,32 mp; Etaj 1: 256,44 mp; Etaj 2: 255,75 mp; Etaj 3: 255,97

Descriere	- fundatii continue din beton simplu ; sub camasuielile peretilor s-au executat talpi continui din beton armat, cu evazari in zona stalpilor ; structura pe cadre de beton - pereti portanti, perimetrali si interiori transversali, din zidarie b.c.a - sarpanta acoperisului este din lemn cu invelitoare din tabla ; - tamplaria usilor si a ferestrelor este din profile PVC cu geamuri termopan iar ferestrele si usile exterioare de la parter sunt prevazute cu grilaje din fier forjat ; - pardoselile sunt din parchet, nioleum si gresie ; - finisajele sunt tencuieli, zugraveli, vopsitorii, Impartire : <u>Parterul</u> este compus din 4 apartamente din care : 1 apartament cu 3 camere Doua garsoniere 1 partament cu doua camere Casa scarii <u>Etaj 1</u> este compus din 4 apartamente din care : Doua apartamente cu doua camere 1 apartament cu 3 camere 1 garsoniera Casa scarii <u>Etaj 2</u> este compus din 4 apartamente din care : Doua apartamente cu doua camere 1 apartament cu 3 camere 1 garsoniera Casa scarii
-----------	--

RAPORT DE EVALUARE

	<u>Etaaj</u> 3 este compus din 4 apartamente din care : Doua apartamente cu doua camere 1 apartament cu 3 camere 1 garsoniera Casa scarii
Amplasare	• zona (vecinatati): Constructia este edificata intr-o zona rezidentiala; • infrastructura zonei: Utilitati, cai de acces: Strazi asfaltate • poluare in zona: urbana, in limitele normale • alte caracteristici ale zonei: Zona de interes
Utilitati	Toate utilitatile sunt racordate la retea orașului
Adresa	Craiova, str. Amaradia, nr. 70B,bl. F5a, jud. Dolj
Observatii	Constructia este formata din 16 apartamente. Aceasta functioneaza ca o gradinita, interiorul acesteia fiind amenajata ca atare. Apartamentele nu au suferit modificari majore fata de un loc normal de locuinte, in ceea ce inseamna compartimentarile, a fost practic schimbata destinatia acestuia din loc de locuinte in gradinita. Nu ne-au fost puse la dispozitie documentele topo-cadastrale complete privind constructia.

2. C2 - situat in Craiova, str. Amaradia, nr. 70B,bl. F5a, jud. Dolj, detinut de Primaria Municipiului Craiova.

Fundatie din beton, invelitoare izopan su usa de termopan. Constructia are o suprafata de 8 mp.

Capitolul 3. Evaluarea bunurilor

3.1. 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.

3.2. Metodologii de evaluare

3.2.1. Abordarea prin costuri.

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 deprecierea 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.

În urma analizei caracteristicilor clădirii, a discuțiilor purtate și informațiilor oferite de reprezentanții societăților de construcții active, cu experiența pe piața din România, folosirii catalogului „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire – Clădiri Industriale, comerciale și

agricole, constructii sepciale " Corneliu Schiopu, editat de Iroval Bucuresti si catalogului „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire – Cladiri rezidentiale " Corneliu Schiopu, editat de Iroval Bucuresti .

Toate costurile din acest deviz se refera la constructii noi cu utilitate asemanatoare. Pe baza lor, vom calcula costul de nou al cladirii evaluate, urmand sa aplicam deprecieri pentru a obtine valoarea proprietatii noastre la stadiul actual.

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.

Pentru o analiza detaliata, va rugam sa studiatii anexa 1 si 2.

3.3. Bazele evaluarii

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvata

3.4. 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 si 2.

3.5. Concluzii

Prin aplicare abordarii prin costuri a fost obtinuta urmatoarea valoare:

- abordarea prin costuri: **1.929.700 lei;**

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 29.12.2014, pentru proprietatea imobiliară situată in Craiova, str. Amaradia, nr. 70B, bl. F5a, Judetul Dolj, detinut de Consiliul local al Municipiului Craiova si S.C CRASER S.A prin lichidator judiciar SC NICK S.P.R.L. determinată prin abordarea prin cost este:

1.929.700 lei;

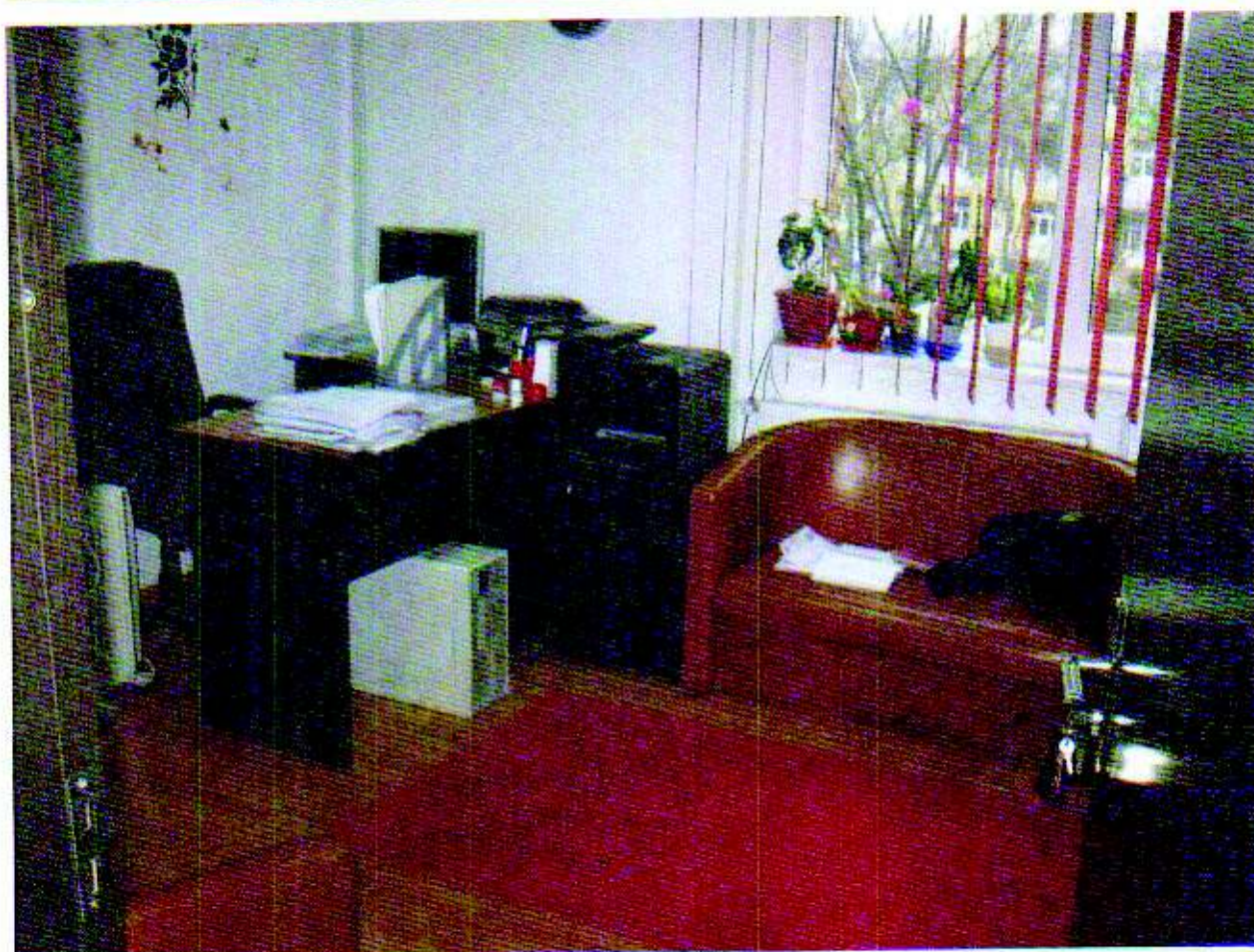
ANEXA FOTO

RAPORT DE EVALUARE

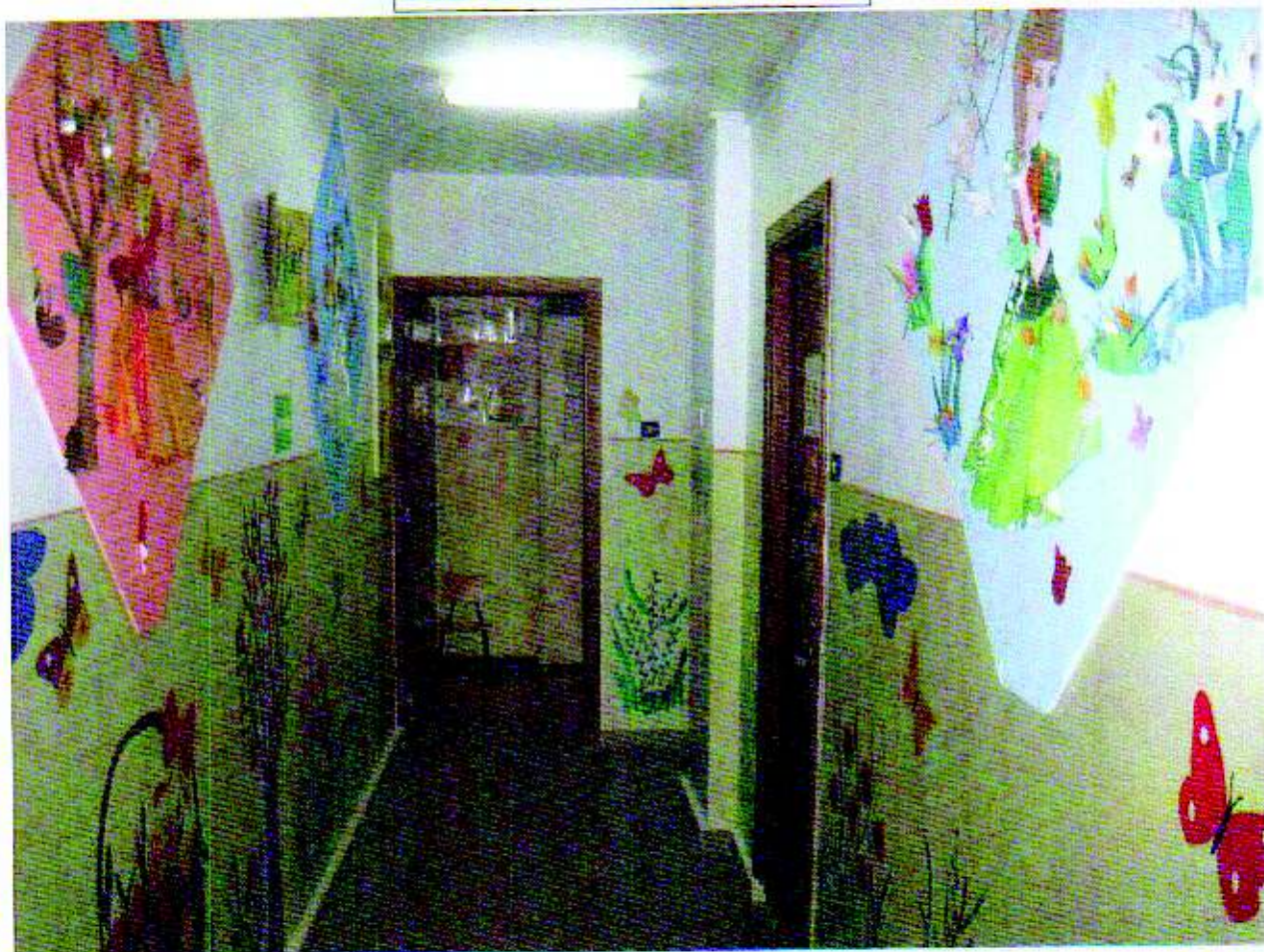


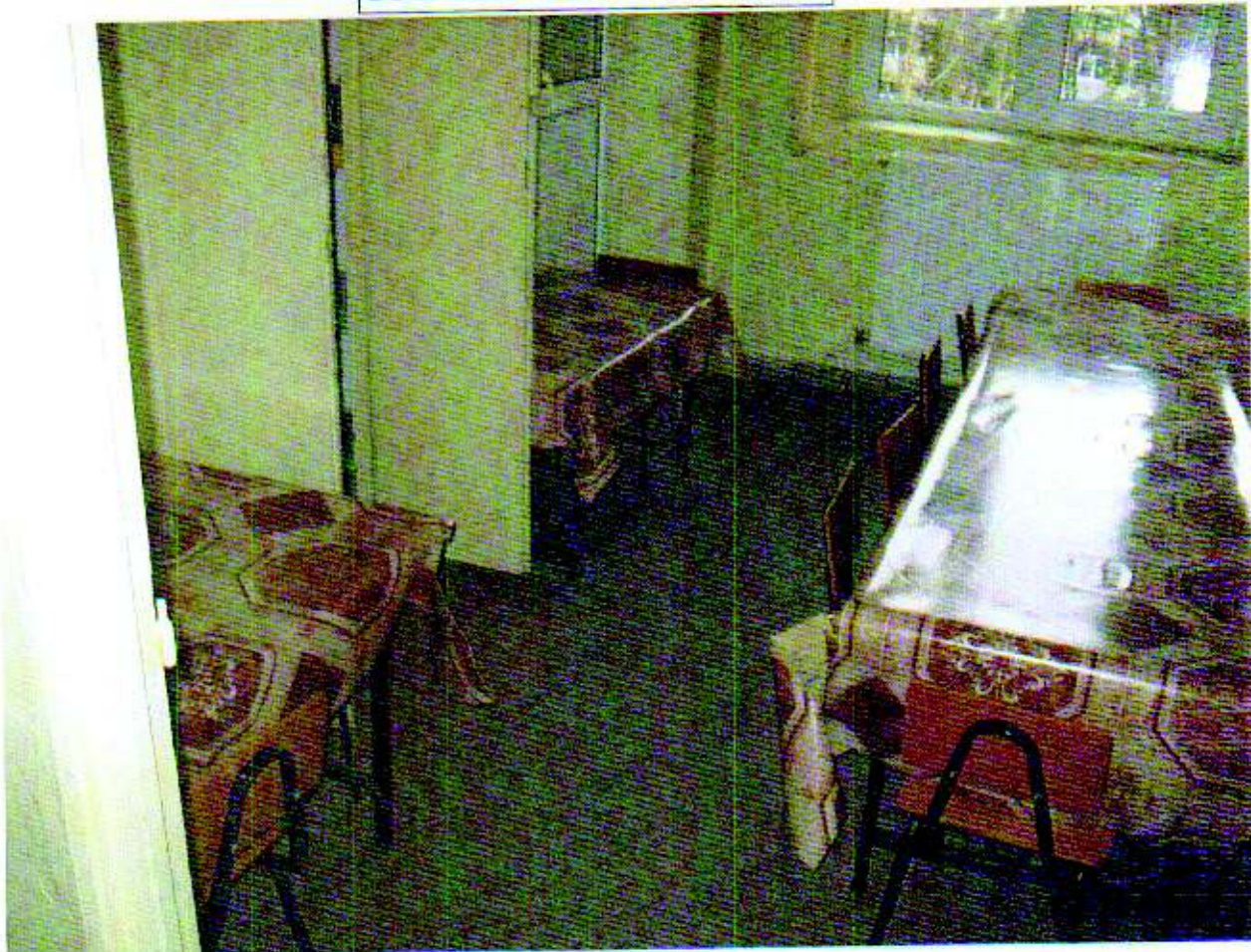
EXECUTANT : SC AMT SERVICE SRL CRAIOVA

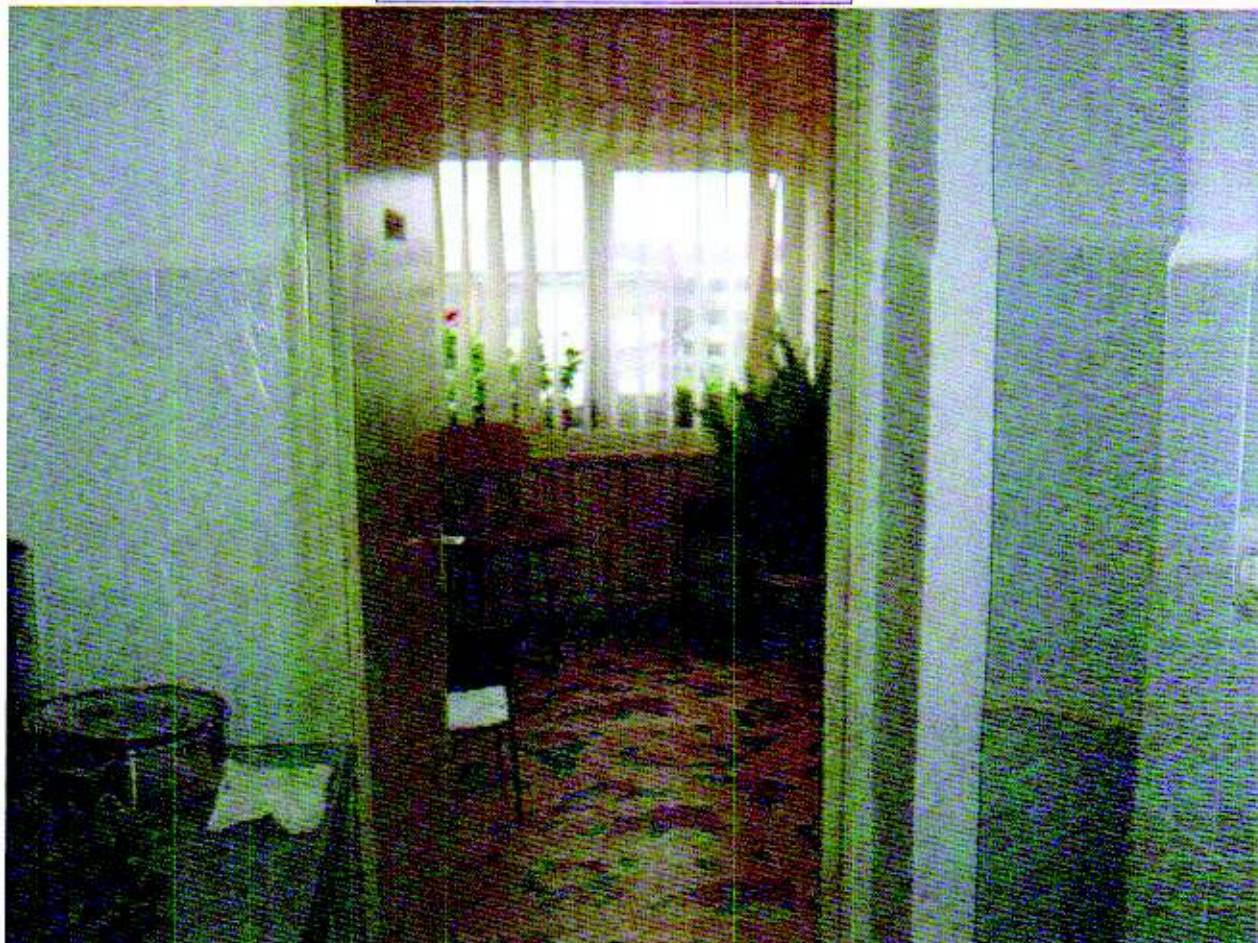


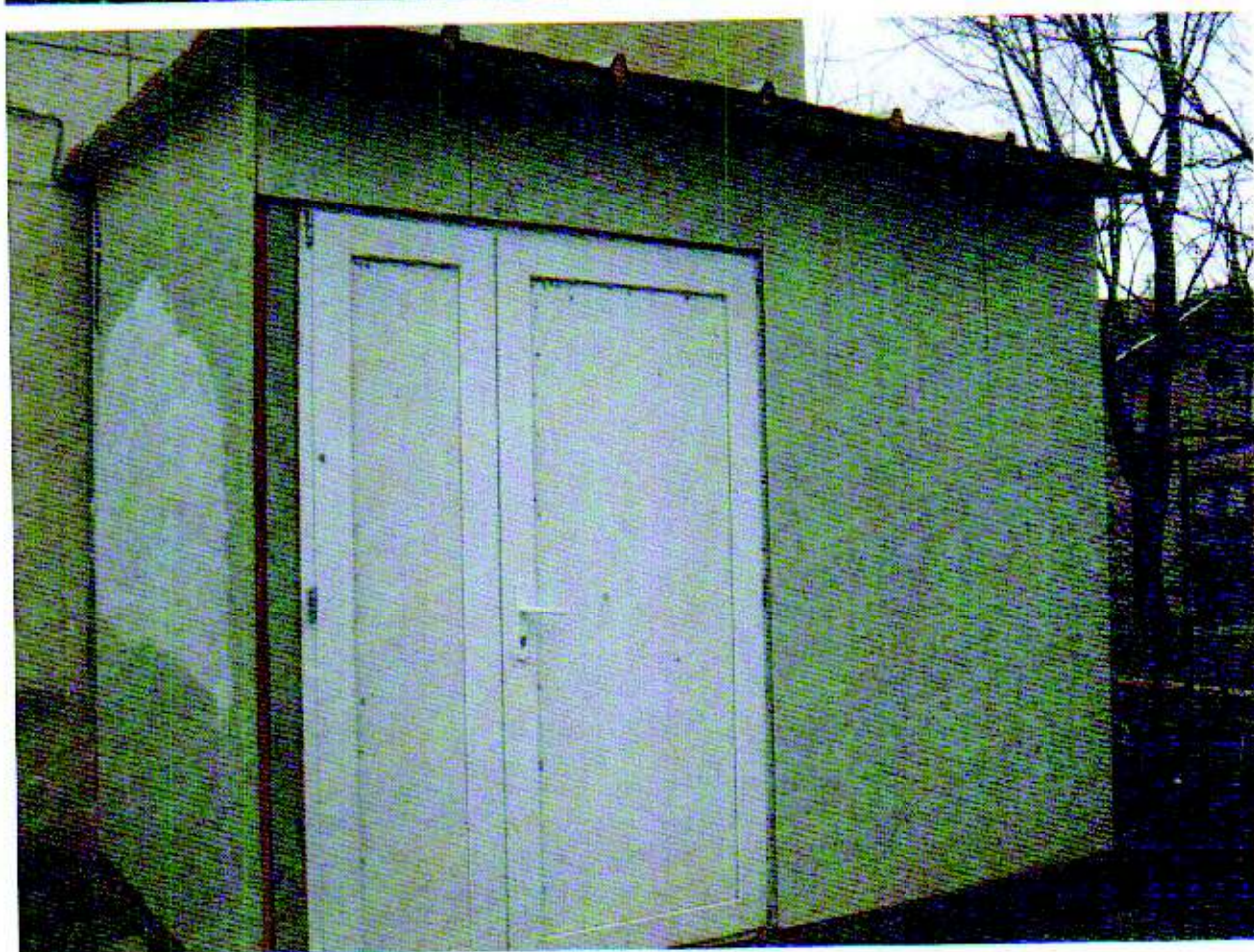












urs eurofront: 4.4853
 C1 BLOC DE LOCUINTE
 Sdc (MP) 1196

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp lip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (m)	Corecție manoperă (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
1	9BLOC4E	299.00	279.00	C-A+B 83.122.00	D 1.0360	E 1.0360	F 1.1174	F-CxDxExF 96.801.57
TOTAL STRUCTURA								
2	STAL MP	1.196.00						96.801.57
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								
TOTAL PREȚ / MP								

80.94

INISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (m)	Corecție manoperă (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
1	FOBS4E	299.00	214.50	C-A+B 64.135.50	D 1.006	E 1.0360	F 1.0471	F-CxDxExF 69.991.35
2				0.00	1.006	1.0360		0.00
TOTAL FINISAJ PARTER								
1	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (m)	Corecție manoperă (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
2	FOBS4E	299.00	214.50	C-A+B 64.135.50	D 1.006	E 1.0360	F 1.0471	F-CxDxExF 69.991.35
3				0.00	1.006	1.0360		0.00
TOTAL FINISAJ ETAJ 1								
1	Finisaj etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (m)	Corecție manoperă (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
2	FOBS4E	299.00	214.50	C-A+B 64.135.50	D 1.006	E 1.0360	F 1.0471	F-CxDxExF 69.991.35
3				0.00	1.006	1.0360		0.00
TOTAL FINISAJ ETAJ 2								
1	Finisaj etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (m)	Corecție manoperă (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
2	FOBS4E	299.00	214.50	C-A+B 64.135.50	D 1.006	E 1.0360	F 1.0471	F-CxDxExF 69.991.35
3				0.00	1.006	1.0360		0.00
TOTAL FINISAJ ETAJ 3								
1	Finisaj scări (simbol)	Bucătărie	Cost / bucătărie scări	Total cost catalog	Corecție distanță (m)	Corecție manoperă (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
2	SCAGRES	4.00	855.7	C-A+B 3.422.80	D 1.006	E 1.0360	F 1.0116	F-CxDxExF 3.608.68
3	FINSC4AP2E	299	830.40	248.887.60	1.006	1.0360	1.0116	262.403.92
TOTAL FINISAJ SCĂRI								
1	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (m)	Corecție manoperă (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
2	INVTL	299.00	79.5	C-A+B 23.770.50	D 1.006	E 1.0360	F 1.0091	F-CxDxExF 24.999.44
3	TERNE4E	299.00	20.5	6.129.50	1.006	1.0360	1.0622	6.785.61
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								
TOTAL MP								
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								
TOTAL PREȚ / MP								

577.762.75

FNSC4P4E = 208.1*4=832.4 finisaj pentru 4 apartamente pe nivel

INSTALATII FUNCTIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalatie electrica (pozitie)	Suprafata construita (mp)	Cost/bmp instalatie electrica	Total cost catalog	Corectie distantă (m)	Corectie mansarda (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
1	Panor	299.00	19.2	5,740.80	1.006	1.0360	1.0560	6,318.21
2	Ela1	299.00	19.2	5,740.80	1.006	1.0360	1.0560	6,318.21
3	Ela2	299.00	19.2	5,740.80	1.006	1.0360	1.0560	6,318.21
4	Ela3	299.00	19.2	5,740.80	1.006	1.0360	1.0560	6,318.21
TOTAL INSTALATII ELECTRICE								
								25,272.84
Nr. crt.	Colectia sanitara (pozitie)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corectie distantă (m)	Corectie mansarda (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
1	Panor	CHFOBO4E*3	271+271+271	813.00	1.006	1.0360	0.9921	840.63
2	Panor	CALAWC4E	850.9	850.90	1.006	1.0360	1.2361	1,096.20
3	Ela1	CHFOBO4E*3	271+271+271	813.00	1.006	1.0360	0.9921	840.63
4	Ela1	CALAWC4E	850.9	850.90	1.006	1.0360	1.2361	1,096.20
5	Ela2	CHFOBO4E*2	271+271	542.00	1.006	1.0360	0.9921	560.42
6	Ela2	CALAWC4E*2	850.9*2	1,701.80	1.006	1.0360	1.2361	2,192.40
7	Ela3	CHFOBO4E*2	271+271	542.00	1.006	1.0360	0.9921	560.42
8	Ela3	CALAWC4E*2	850.9*2	1,701.80	1.006	1.0360	1.2361	2,192.40
TOTAL INSTALATII SANITARE								
								9,379.29
Nr. crt.	Instalatie de incalzire (pozitie)	Suprafata construita (mp)	Cost/bmp instalatie incalzire	Total cost catalog	Corectie distantă (m)	Corectie mansarda (m)	Indice actualizare preturi 2014	Cost total corectat
2	Panor	299.00	40.3	12,049.70	1.006	1.0360	1.0241	12,861.05
3	Ela1	299.00	40.3	12,049.70	1.006	1.0360	1.0241	12,861.05
4	Ela2	299.00	40.3	12,049.70	1.006	1.0360	1.0241	12,861.05
5	Ela3	299.00	40.3	12,049.70	1.006	1.0360	1.0241	12,861.05
TOTAL INSTALATII INCALZIRE								
								51,444.19
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (EURO)								
RET FINAL EURO / MP								
								760,660.54
								2,414.80

Nota*

1) Coeficient corectie distantă de transport 0.997=1/(0.001+0.001) (vezi tabelul cu coeficienti de corectie distantă de transport)

2) Coeficient corectie mansarda 0.9652=1/(0.001+0.036) (vezi tabelul cu coeficienti de corectie mansarda)

Abel centralizator pentru analiza depreciarii fata de cladirii industriale

Sec (mp) =

1,146.00

Nr. Crt	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Depreciere fizica (%)	Depreciere functionala (%)	Depreciere economica (%)	Valoare ramasă actualizată (euro)
1	Infrastructura si structura	96,601.6	20%	0%	10%	67,661.1
2	Finisaje, utilitatilor	577,762.8	20%	0%	10%	464,433.9
3	Instalatii functionale	96,036.3	20%	0%	10%	80,267.4
Cost total pe loc (Euro)						
		760,660.6				532,462.5
Cost total pe loc (Euro/MP)						
		636.0				445.2
Cost total pe loc (Lei)						
		613,436.0				429,405.2
Cost total pe loc (Lei/MP)						
		512.9				359.0

Pret bun evaluat (Euro) Pret bun evaluat (Euro) rotunjit, fara T.V.A. 429,400

429,405

Pret bun evaluat (Lei) Pret bun evaluat (Lei) rotunjit, fara T.V.A. 1,926,011

1,926,011

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Anexa 2

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

C2

Data evaluării:

Suprafața construită

Sc (mp) = 8.00

Suprafața desfașurată construită

Sdc (mp) = 8.00

Referința Catalog-Corneliu Schiopu:

14.00

Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul:

4.4653

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prețuri 2014	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		
					1.006	1.036		G=CxDxE
Suprastructură / Structură								
1	10PANIZO109	8.0	287.9	2,303.2	1.006	1.036	1.0885	2,612.9
2				0.0	1.006	1.036		0.0
3				0.0	1.006	1.036		0.0
Total								2,612.9
Finisaj interior								
1	FINIZOPAN	8.0	30.4	243.2	1.006	1.036	1.0139	262.1
2				0.0	1.006	1.036		0.0
3				0.0	1.006	1.036		0.0
4				0.0	1.006	1.036		0.0
Total								262.1
Instalații electrice								
1	ELIZOPAN	8.0	6.3	50.4	1.006	1.036	0.9669	50.8
2				0.0	1.006	1.036		0.0
3				0.0	1.006	1.036		0.0
Total								50.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								2,925.7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								652.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								2,359.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MPP)								526.0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 8.0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură și infrastructură	2,612.9	10%	0%	10%	2,090.3
2	Finisaj	262.1	10%	0%	10%	209.6
3	Instalații electrice	50.8	10%	0%	10%	40.6
Total cost cu tva (Euro)		2,925.7				2,340.6
Total cost cu tva (Euro/mp)		365.7				292.6
Total cost fără tva (Euro)		2,359.5				1,887.6
Total cost fără tva (Euro/mp)		294.9				235.9

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
1,888	1,900
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
8,466	8,500