

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.815

**privind însușirea raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova,
str. Tufănele, nr.2, bl.317 A**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2013;

Având în vedere raportul nr.186166/2013 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str. Tufănele, nr.2, bl. 317 A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.307, 309, 310, 311 și 312/2013;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.620/2013 referitoare la vânzarea, prin negociere directă, către S.C. Andi Peters S.R.L., a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 37,5 mp., situat în str.Tufănele, nr.2, bl.317A;

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 terenului situat în municipiul Craiova, str. Tufănele, nr.2, bl. 317 A , în suprafață de 37,50 mp., 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,

Lucian Costin DINDIRICĂ

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. 116/252/1995

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata de 37,50 mp situat in Craiova, Str.
Tufanele, Nr. 2, Bl. 317A, Judetul Dolj

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

2013

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 Internationale de Evaluare 2011.

Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala necesare realizarii unei evaluari 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.

Expert evaluator:



CENTRALIZATORUL GENERAL
privind valorile stabilite pentru bunurile imobile aflate in
patrimoniul Municipiului Craiova – Domeniu Privat

Nr. Crt	DENUMIRE ACTIV	Valoare - Lei/mp -	Valoare totala -LEI-
1.	Teren intravilan in suprafata de 37,50 mp situat in Craiova, Str. Tufanele, nr. 2, bl. 317A, Judetul Dolj	580	21.750
TOTAL GENERAL		580	21.750

SC AMT SERVICE SRL



Evaluatori:



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 – Domeniul Privat.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, conform actelor de proprietate apartine Municipiului Craiova – Domeniul Privat.

Bunul evaluat este concesionat in favoarea SC ANDI PETERS SRL.

1.3. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare este intocmit de catre un evaluator, membru ANEVAR, din cadrul SC AMT SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, Calea Unirii, nr.30, jud. Dolj, inregistrata la ORC Dolj cu nr. J16/252/1995 si codul unic de inregistrare 7101398, reprezentata legal prin dl. Saftoiu Florin.

La data elaborarii acestui studiu, expertul evaluator a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

1.4. Obiectul, scopul si documentele ce stau la baza evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie urmatoarele bunuri imobile aflate in patrimoniul Municipiului Craiova – Domeniul Privat.:

Proprietati imobiliare detaliate astfel:

1. Teren intravilan in suprafata de 37,50 mp situat Craiova, Str. Tufanele, Nr. 2, bl. 317A, judetul Dolj.

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

Documentele ce stau la baza lucrarii:

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

❖ **Hotararea nr. 620 a Consiliului Local al Municipiului Craiova;**

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

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 22.11.2013;

Data intocmirii raportului de evaluare: 22.11.2013

Data evaluarii 22.11.2013.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 22.11.2013 este : 1EURO = 4.4521 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 misiunii de evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

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 22 Noiembrie 2013.

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*.

Valoarea justă solicită estimarea unui preț care este corect între două părți specifice, luându-se în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare dintre părți le-ar obține din tranzacție.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși în multe cazuri prețul, care ar fi corect între cele două părți, ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață, pot să existe și cazuri când estimarea *valorii juste* ar presupune luarea în considerare a unor elemente care nu fac parte din cele specifice estimării *valorii de piață*.

1.7. Ipoteze de lucru

1.7.1 Ipoteze și condiții restrictive :

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și ca reflecta 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 fața 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 situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor ;
- Valoarea estimată de evaluator este o valoare la data întocmirii studiului de evaluare și într-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.
- “vânzarea forțată” se utilizează adesea în situațiile în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Prețul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția *valorii de piață*. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vânzătorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvată nu poate fi făcută;
- 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 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: copaci 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*.

Proprietatea imobiliară include toate construcțiile și amenajările de la suprafață și din subteran.

Bunuri supuse evaluarii:

1. Teren intravilan in suprafata de 37,50 mp situat in Craiova, Str. Tufanele, Nr. 2, Bl. 317A, Judetul Dolj.

Terenul se afla in proprietatea Municipiului Craiova – Domeniul Privat;

Vecinatati:

- N- Cinema, parcare;
- S- Teren primarie
- V- bl. 61A
- E- Teren primarie

Forma: Regulata;

Utilitati: Apa, Gaze, Canalizare, Electricitate - la rețeaua orașului;

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. Pentru evaluarea terenului s-a optat pentru „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. Pentru evaluarea terenului in suprafata de 37,50 mp situat in Craiova, Str. Tufanele, Nr. 2, bl. 317A, judetul Dolj, s-a optat pentru metoda capitalizarii venitului.

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 relesi 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
- Documentatia pusa la dispozitie de administratorul judiciar si reprezentantii debitoarei.

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 :

Calculatia este detaliata in anexa 1 si 2

3.6. Concluzii – Reconcilierea valorilor

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

- metoda comparației directe: **21.750 lei (580 Lei/mp);**
- metoda capitalizării veniturilor : **26.200 lei (699 Lei/mp).**

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

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

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

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

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

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, la data de **22.11.2013**, pentru proprietatea imobiliară situată în Craiova, Str. Tufanele, nr. 2, bl. 317A, Județul Dolj este cea determinată prin metoda comparației directe:

21.750 lei (580 Lei/mp)

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

Teren situat în Craiova, Str. Tufanels, Nr. 2, bl. 317A, Județul Dolj

Corecții:

1. Pentru asigurare s-a apreciat o corecție de 10% din prețul de ofertă, corecție apreciată
2. Pentru suprafață s-a apreciat o corecție de 1% pentru o diferență de 100 mp
3. Pentru utilități s-a apreciat o corecție de 5% pentru proprietățile care sunt racordate la rețeaua de utilități

Elemente de Comparatie		Terenuri comparabile		
		1	2	3
Comparabile:				
	Strada 10 Tufanels Nr. 2, Bl. 317A	Parc. Cordulea	Grădina 51	Craiova, Str. Pariz
Suprafața (mp)	21.50	400.00	240.00	1.500.00
Pret de vânzare (Euro/mp)		140	165	100
1. Corecție de proprietate	100%	100%	100%	100%
Corecție de proprietate (%)		0	0	0
Corecție de proprietate (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		140	165	100
2. Corecție de finanțare	100%	100%	100%	100%
Corecție pentru finanțare (%)		0	0	0
Corecție pentru finanțare (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		140	165	100
3. Corecție de condiții de vânzare	100%	100%	100%	100%
Corecție pentru condiții de vânzare (%)		0	0	0
Corecție pentru condiții de vânzare (Euro)		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		140	165	100
4. Corecție de piață	100%	100%	100%	100%
Corecție pentru condițiile pieței (%)		-10	-10	-10
Corecție pentru condițiile pieței (Euro)		-14.00	-16.50	-10.00
Pret corectat (Euro/mp)		126.00	158.50	90.00
5. Corecție de localizare	Strada 10 Tufanels Nr. 2, Bl. 317A	Parc. Cordulea	Grădina 51	Craiova, Str. Pariz
Corecție localizare (%)		0	0	0
Corecție localizare (Euro)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		126.00	158.50	90.00
6. Corecție de suprafață	21.50 mp	400.00	240.00	1.500.00
Corecție pentru suprafață %		-4	-3	-16
Corecție pentru suprafață (Euro)		-5.04	-4.75	-14.40
Pret corectat (Euro/mp)		120.96	153.75	75.60
7. Corecție de utilități	100%	100%	100%	100%
Corecție (%)		0.00	0.00	0.00
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		120.96	153.75	75.60
8. Corecție de teren	100%	100%	100%	100%
Corecție (%)		0	0	0
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		120.96	153.75	75.60
9. Corecție de teren	100%	100%	100%	100%
Corecție (%)		5	5	5
Corecție (Euro)		6.05	7.69	3.80
Pret corectat		127.01	161.44	79.40
10. Corecție de teren	100%	100%	100%	100%
Corecție (%)		0	0	0
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		127.01	161.44	79.40
Corecție totală netă (Euro)		-12.99	-11.92	-20.62
Corecție totală netă (%)		-9%	-8%	-21%
Corecție totală brută (Euro)		25.1	24.4	28.2
Corecție totală brută (%)		19%	18%	31%
Valoare teren (Euro/mp)		133		
Valoare teren (Lei/mp) (rotunjită)		580		
Curs schimb EURD		4.4521		
Valoare teren (RON) (rotunjită)		21,750		

Metoda CD	
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	2.0
Corectie negociere (10%)	1.8
Chirie care se poate obtine (EUR/mp/luna)	1.8
Valoare de piata (EUR)	22,500
Chirie care se poate obtine (EUR/an)	810
Suprafata de inchiriat (mp)	37.50
Venitul anual brut (EUR)	810
Pierderi cauzate de neocupare & neplata (%)	10
Venitul net (EUR)	729
Rata de capitalizare (%)	10
Valoarea de piata (EUR)	7,290
Curs (EUR/LEU)	4.4367
Valoare de piata in momentul actual (EUR) fara TVA - ROTUNJIT	5,900
Valoarea de piata in momentul actual (LEI)	32,344
Valoarea de piata fara TVA (LEI)	26,177
Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI)	26,200
Valoarea de piata fara TVA (Rotunjita) (LEI/mp)	699

Rata de capitalizare	
Rata de capitalizare reprezinta raportul dintre venitul brut potential si valoarea terenului Conform datelor de piata, pentru un teren cu o suprafata de aproximativ 40 mp.	10