MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PROIECT

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însuşirea rapoartelor de evaluare a terenurilor care fac obiectul schimbului între numiţii Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina şi municipiul Craiova, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 30.08.2012;

Având în vedere raportul nr.106483/2012 întocmit de Direcţia Patrimoniu prin care se propune aprobarea însuşirii rapoartelor de evaluare a terenurilor situate în municipiul Craiova, str. Pieţii, nr.2, respectiv str. Caracal, nr.35B, care fac obiectul schimbului între numiţii Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina şi municipiul Craiova, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011 referitoare la aprobarea schimbului, având ca obiect terenul proprietate privată a numiţilor Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina, situat în str.Caracal, nr.35 B şi terenul aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Pieţii, nr.2, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.25/2012;

În temeiul art.36 alin.2 lit.b şi c coroborat cu alin.4 lit.a şi alin.5 lit.b, art.45 alin.1, art.123 şi art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administraţia publică locală;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă însuşirea raportului de evaluare nr.120289/13.03.2012 având ca obiect bunul care aparţine domeniului privat al municipiului Craiova, compus din teren în suprafaţă de 354 mp.(lotul 1), cu număr cadastral 209754, construcţii platformă beton cu suprafaţa de 266,46 mp. şi grup social cu suprafaţa de 48,85 mp., situat în str.Pieţii, nr.2, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă însuşirea raportului de evaluare nr.120290/13.03.2012 având ca obiect terenul în suprafaţă de 453 mp., cu număr cadastral 203328, înscris în Cartea Funciară nr.202513 Craiova, proprietatea numiţilor numiţilor Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina, situat în str. Caracal, nr.35 B, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Economico–Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIŢIATOR,	**AVIZAT,**
PRIMAR,	**SECRETAR,**
Lia - Olguţa VASILESCU	**Nicoleta MIULESCU**

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcţia PATRIMONIU
Serviciul Evidenta si Administrarea Patrimoniului Public si Privat, a Contractelor si Autorizarilor
Nr. 106483/21.08.2012

Se aprobă,
PRIMAR,
Lia-Olguta VASILESCU

RAPORT

Prin Hotărârea nr. 266/30.06.2011 modificata prin Hotararea nr. 25/26.01.2012, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat un schimb de proprietăţi **între municipiului Craiova** (proprietate constituită din imobilul compus din teren în suprafaţă de 354 mp.(lotul 1), nr.cadastral 23066, aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova şi construcţiile platformă beton, cu suprafaţa de 266,46 mp. şi valoarea de inventar de 18.800 lei şi grup social, cu suprafaţa de 48,85 mp şi valoarea de inventar de 17.700 lei, situate în str. Pieţii, nr.2) **şi Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina** (proprietate constituită dintrun teren intravilan proprietate privată a numiţilor Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina, în suprafaţă de 453 mp, cu nr. cadastral 203328, înscris în cartea funciară nr.202513, situat în str. Caracal, nr.35 B).

În conformitate cu prevederile art. 36 alin.2, lit. b şi c, coroborat cu alin. 5, lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind administraţia publică locală, Consiliul Local exercită atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al municipiului, hotărând cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a municipiului şi dezvoltarea economico-socială a acestuia.

Valoarea de piaţă a proprietăţii municipiului Craiova a fost estimată prin Raportul de evaluare nr. 120289/13.03.2012 întocmit de ec. Mitroi Aurelian Dumitru-expert evaluator în cadrul S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L., raport pe care îl supunem aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

In vederea stabilirii valorii de piata au fost aplicate doua metode de evaluare :

-valoarea estimata a proprietatii obtinuta prin abordarea prin cost – 359.100 lei echivalent 82.442 Euro

- valoarea estimata a proprietatii prin capitalizarea venitului -355.000 lei echivalent 81.501 Euro.

In opinia evaluatorului valoarea de piata estimata este valoarea obtinuta prin cost -**359.100 lei echivalent 82.442 Euro** si este compusa din :

-valoare teren – 290.400 echivalent 66.670 Euro

-valoare platforma betonata – 43.700 lei echivalent10.033 Euro

-valoare grup social – 25.000 lei echivalent 5.739 Euro.

Valoarea de piaţă a proprietăţii numitilor **Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina** a fost estimată prin Raportul de evaluare nr. 120290/13.03.2012 întocmit de ec. Mitroi Aurelian Dumitru-expert evaluator în cadrul S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L., raport pe care îl supunem aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua metode adecvate si anume :

-tehnica comparatiei directe – 389.700 lei echivalent 89.467 Euro

-tehnica extractiei – 396.000 lei echivalent 91.005 Euro

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea numitilor Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina este de **389.700 lei echivalent 89.467 Euro.**

Din continutul celor doua rapoarte de evaluare rezulta **o sulta in suma de 30.600 lei**, sulta rezultata prin diferenţa dintre valorile celor două proprietăţi conform rapoartelor de evaluare, **care ar trebui achitata de municipiul Craiova, insa in bugetul local aceasta suma nu este alocata pentru realizarea schimbului**.

Faţă de cele prezentate, potrivit H.C.L. nr. 266/30.06.2011 modificata prin Hotararea nr. 25/26.01.2012 şi în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. b) şi c), coroborat cu alin. 5 , lit. b), cu art. 61 alin. (2) şi art. 123 alin. (1), (2) şi (3) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind administraţia publică locală, propunem Consiliului Local al municipiului Craiova:

- **însuşirea raportului de evaluare nr. 120289/13.03.2012 a proprietăţii municipiului Craiova, constituită din imobilul compus din teren în suprafaţă de 354 mp.(lotul 1), nr.cadastral 209754, aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova şi construcţiile platformă beton, cu suprafaţa de 266,46 mp. şi grup social, cu suprafaţa de 48,85 mp situate în str. Pieţii, nr.2, raport de evaluare prevăzut în ANEXA nr. 1 la prezentul raport :**
- **însuşirea raportului de evaluare nr. 120290/13.03.2012 a proprietăţii numitilor Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina, constituită dintrun teren în suprafaţă de 453 mp, cu nr. cadastral 203328, înscris în cartea funciară nr.202513, situat în str. Caracal, nr.35 B), raport de evaluare prevăzut în ANEXA nr. 2 la prezentul raport.**

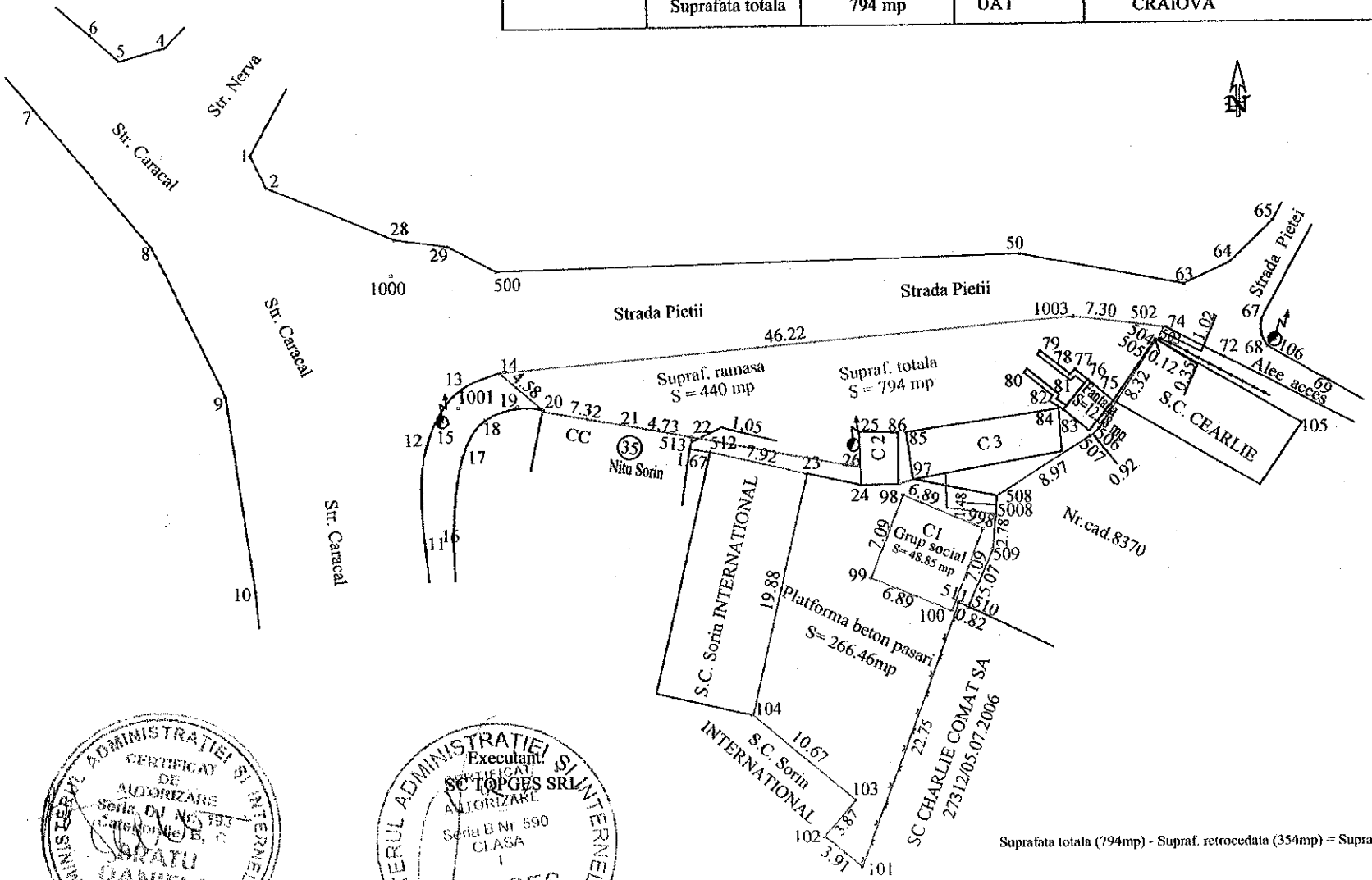
Director Executiv,
Adriana Cimpeanu

Şef Serviciu,
Mirel Bontea

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cad.	Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata masurata	Adresa imobil	
	2	CC	794 mp	Str. Pietii, Nr. 2 - "Piata Chiriac" Municipiul Craiova, Judetul Dolj	
	Suprafata totala		794 mp	UAT	CRAIOVA



Suprafata totala (794mp) - Supraf. retrocedata (354mp) = Suprafata ramasa (440 mp)

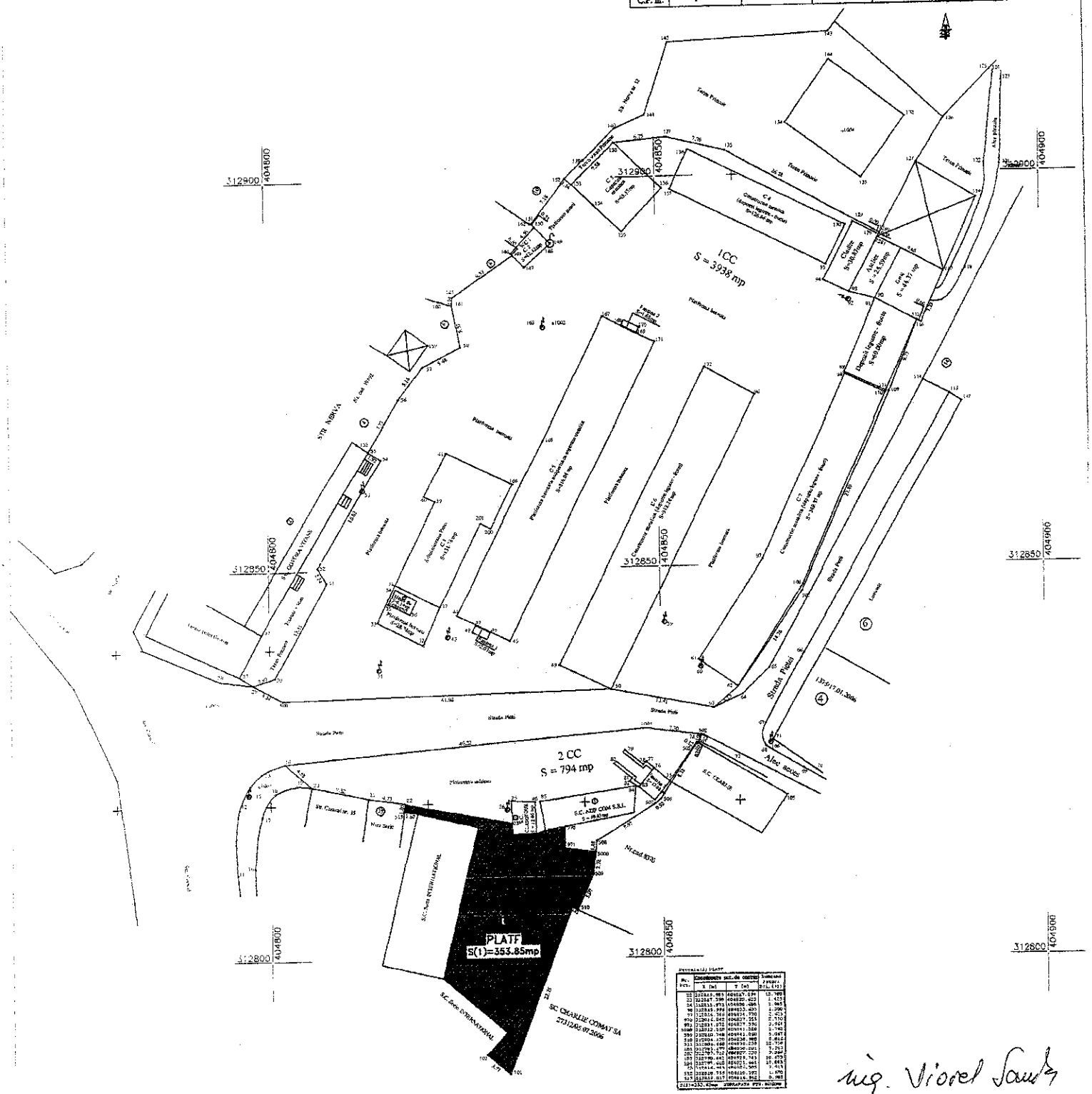
Executant:
SC TOPGES SRL

ANEXA Nr. 1

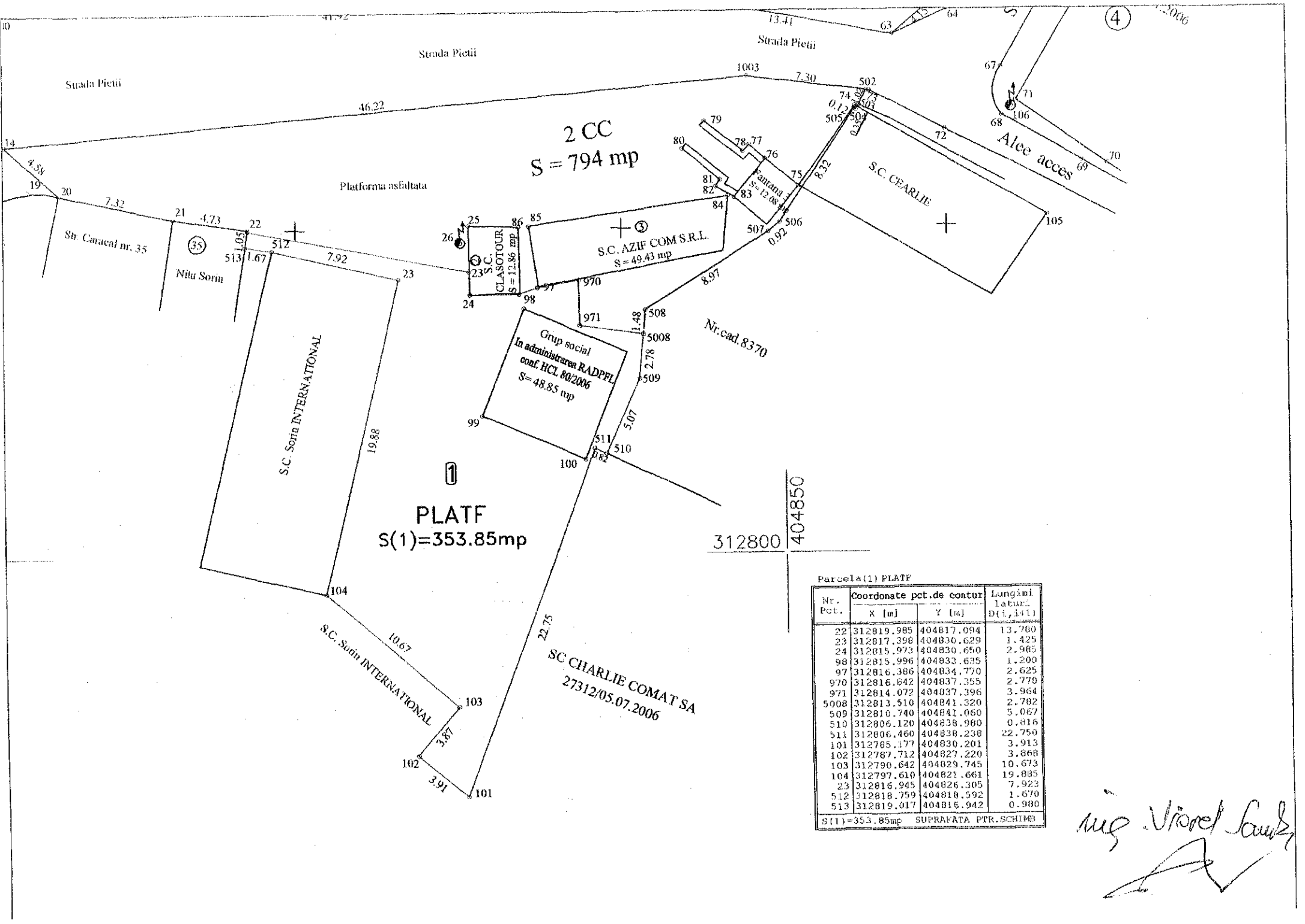
ANEXA Nr. 2

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
PIATA CHIRIAC

Nr. cad.	Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata	Adresa imobil	
	1	CC	3938 mp	Str. Piatii, Nr. 1 (fost B-dul Gheorghe Chitu - "Piata Chiriac")	
	2	CC	794 mp	Municipiul Craiova, Judetul Dolj	
C.F. nr.	Suprafata totala		4732 mp	UAT	CRAIOVA



mg. Viorel Sandu



Parcela(1) PLATF

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
22	312819.985	404817.094	13.780
23	312817.398	404830.629	1.425
24	312815.973	404830.650	2.985
98	312815.996	404833.635	1.200
97	312816.386	404834.770	2.625
970	312816.842	404837.355	2.770
971	312814.072	404837.396	3.964
5008	312813.510	404841.320	2.782
509	312810.740	404841.060	5.067
510	312806.120	404838.980	0.816
511	312806.460	404838.238	22.750
101	312785.177	404830.201	3.913
102	312787.712	404827.220	3.868
103	312790.642	404829.745	10.673
104	312797.610	404821.661	19.885
23	312816.945	404826.305	7.923
512	312818.759	404818.592	1.670
513	312819.017	404816.942	0.980

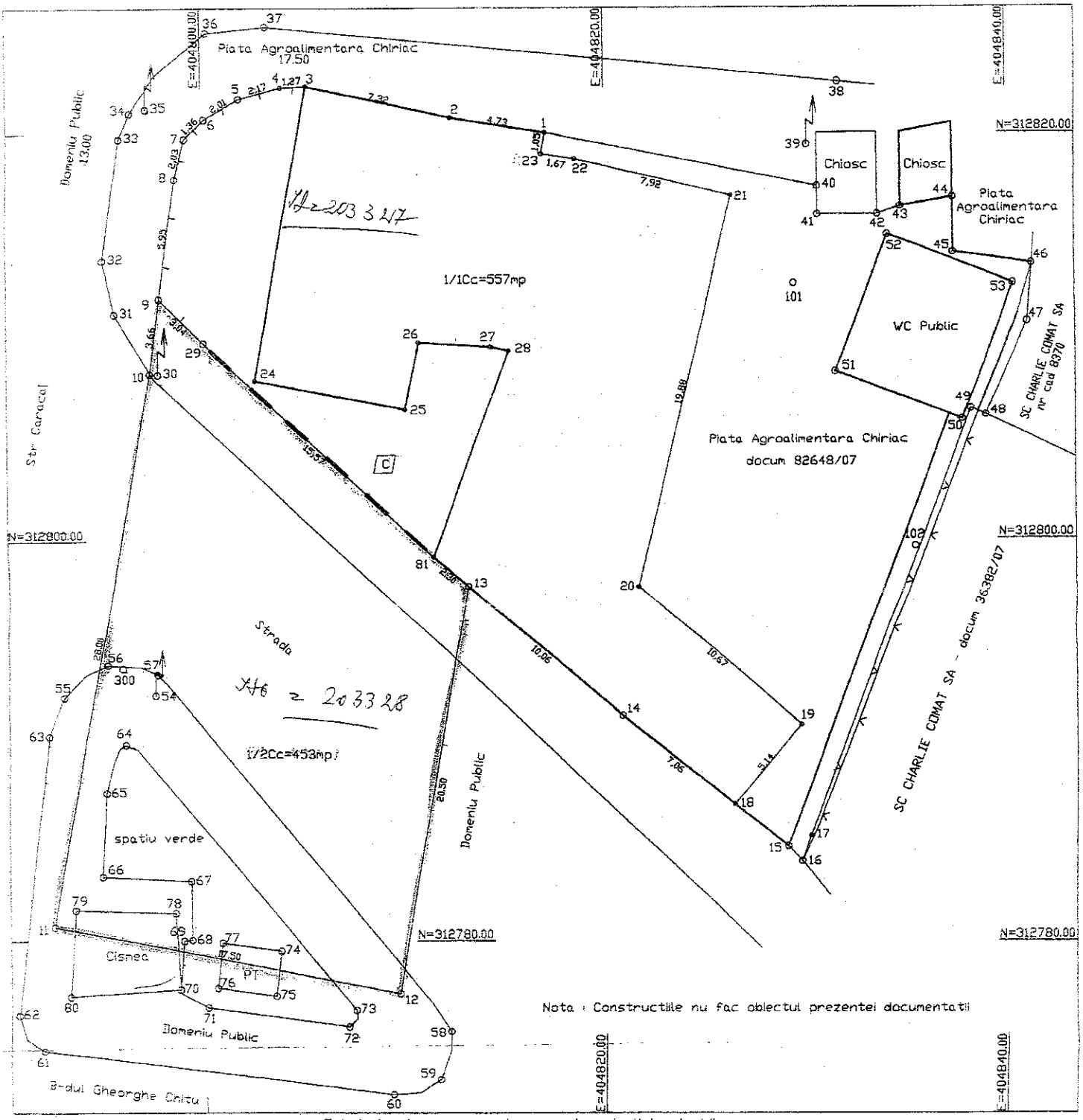
S(1)=353.85mp SUPRAFATA PTR.SCHIMB

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE
scara 1:200

ANEXA Nr. 3

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1010	Craiova, str Caracal, nr 35B, (fost nr 31, fost nr 25)

Cartea Funciara nr.		UAT	Craiova



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului
	1010	1Cc	Compus din teren 1Cc	203327	557	1/1Cc	LOT 1 compus din teren 1/1Cc
				203328	453	1/2Cc	LOT 2 compus din teren 1/2Cc
Total	1010		-		1010		-

DOC 48004 / 27.07.2010

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj
CELEA CONSTANTIN
CONSILIER

Executant
SC OTIS PROIECT SRL

Parafa

Nr. 120289/13.03.2012

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

Teren intravilan si constructii

Situate în Craiova, județul Dolj

Str. Pietei nr. 2 (fost. B-dul. Gheorghe Chitu)

BENEFICIAR:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Data: 13.03.2012

Sinteza raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie terenul in suprafata de 354 mp (lotul 1), constructie-grup social cu suprafata de 48,85 mp si platforma betonata cu suprafata de 266,46 mp edificate pe acesta, situate in Craiova, Str. Pietei nr. 2 (fost. B-dul. Gheorghe Chitu) , jud. Dolj proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat din Hotararea nr. 266/2011 si Hotararea nr. 25/26.01.2012.Terenul evaluat reprezinta lotul 1 ce este o parte din Parcela nr. 2 cu suprafata totala de 794 mp, avand nr. cadastral 23066.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului si constructiilor in vederea schimbului.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare:

- **IVS – Cadru general**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea terenului**

ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv determinarea valorii de piata.

Solicitantul evaluarii: prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea Consiliului Local al Municipiului Craiova - Directia Patrimoniului si Investitii Serviciul A.E.D.P.P.M.T.

Baza Evaluarii: valoarea de piata
Data evaluarii: 13.03.2012
Curs BNR 1Euro = 4,3558 lei din 13.03.2012
Drepturile evaluate: drepturile depline asupra proprietatii

Valoarea de piata estimata:

359.100 lei echivalent 82.442 Euro
Valoarea nu contine T.V.A.

Valorile de piata estimata este compusa din valoarea terenului si valoarea constructiilor:

Valoare teren..... 290.400 lei echivalent 66.670 euro
Valoare platforma betonata..... 43.700 lei echivalent 10.033 euro
Valoare grup social..... 25.000 lei echivalent 5.739 euro

Raportul a fost structurat dupa cum urmează:

(1) ***Generalități*** – în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) ***Descrierea proprietatii imobiliare*** – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la imobilul în cauză.

(3) ***Analiza pietei imobiliare*** - conține analiza pietei imobiliare, piata terenurilor din municipiul Craiova.

(4) ***Evaluarea imobilului*** –analiza celei mai bune utilizari, evaluarea terenului, constructiilor si abordarile in evaluare

(5) ***Anexe*** – documente de proprietate, planuri, comparabile

In urma aplicarii metodelor de evaluare, relevanța acestora şi informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietății

imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea în discuție este:

Valoarea de piata estimata:
359.100 lei echivalent 82.442 Euro
Valoarea nu contine T.V.A.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condițiile economice şi juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Expert Evaluator Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
Membru Titular ANEVAR

CAPITOLUL I . GENERALITATI

Executantul lucrării:

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. reprezentată prin Ec. Mitroi Aurelian Dumitru, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania, cu legitimația nr. 12610, în baza solicitării Consiliului Local al Municipiului Craiova - Directia Patrimoniului si Investitii Serviciul A.E.D.P.P.M.T. (Comanda nr. 32994/12.03.2012), am efectuat raportul de evaluare al terenului in suprafata de 354 mp cu nr. cadastral 23066, constructie-grup social cu suprafata de 48,85 mp si platforma betonata cu suprafata de 266,46 mp edificate pe acesta, situate in Craiova, , Str. Pietei nr. 2 (fost. B-dul. Gheorghe Chitu) , jud. Dolj proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat din Hotararea nr. 266/2011 si Hotararea nr. 25/26.01.2012.

1.1.Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren in suprafata de 354 mp din acte si masuratori, constructie-grup social cu suprafata de 48,85 mp si platforma betonata cu suprafata de 266,46 mp edificate pe acesta, situat in Craiova, Str. Pietei nr. 2 (fost. B-dul. Gheorghe Chitu), jud. Dolj proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat din Hotararea nr. 266/2011 si Hotararea nr. 25/26.01.2012

1.2.Scopul acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piata a imobilului, in vederea realizarii schimbului prevazut la art. 1 din H.C.L. nr. 25/26.01.2012. Prezentul Raport de evaluare se adresează Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul îşi asumă răspunderea numai față de client şi destinatarul lucrarii.

1.3.Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata a spatiului evaluat.
Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (2011), *Valoarea de piață reprezinta suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*
Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților şi de recomandările standardelor ANEVAR: IVS – Cadrul General si GME 1

1.4.Data evaluarii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 13.03.2012
Curs BNR la data evaluarii **: 1 euro = 4.3558 lei.**

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 13.03.2012 de către Balasa Gabriel si reprezentantul Primariei, domnul Marta Stelian. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată şi s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5.Standardele aplicate: in elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate si recomandate de catre ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluarii.

- **IVS – Cadru general**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea terenului**

1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.Baza evaluarii în prezentul raport este estimarea valorii de piata.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului

1.7.Documentele şi sursele de informatii ce stau la baza evaluării sunt:

- Hotararea nr. 25/26.01.2012
- Hotararea nr. 266/2011

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității şi corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ziare locale, agentii imobiliare locale, internet.

1.8. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9. Ipoteze si conditii limitative

Principalele ipoteze şi conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

-Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către proprietarul terenului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

-Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

-Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

-Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;

Condiții limitative:

-intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

-nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
orice valori estimate în raport se aplică terenului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

-raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

-prezentul raport de evaluare a fost intocmit in scopul estimarii valorii de piata pentru terenul evaluat si constructiile aflate pe teren.

-la cererea beneficiarului au fost evaluate si constructiile –C1-grup sanitar si platforma betonata, pentru care nu s-au prezentat documente de inscriere in Cartea Funciara,

- pe teren se mai afla amplasata o constructie provizorie pe structura metalica din tabla ondulata dispusa pe toata suprafata terenului (care include constructia C1-grup sanitar si platforma betonata) si care nu face obiectul evaluari.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA

2.1.Dreptul de proprietate

Amplasamentul situat in Craiova, Str. Pietei nr. 2 (fost B-dul. Gheorghe Chitu) proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat.

Dreptul de proprietate este stabilit prin:
- Hotararea nr. 25/26.01.2012
- Hotararea nr. 266/2011

2.2. Descrierea proprietatii

Terenul in suprafata de 354 mp din acte si masuratori si constructii edificate pe acesta formate din platforma betonata cu suprafata de 266,46 mp si grup social cu suprafata de 48,85 mp, proprietatea Consiliului Local al Mun. Craiova – domeniul privat.

Terenul are forma neregulata. Pe teren se afla constructii edificate pe platforma betonata cu suprafata de 266,46 mp si grup social cu suprafata de 48.85 mp.

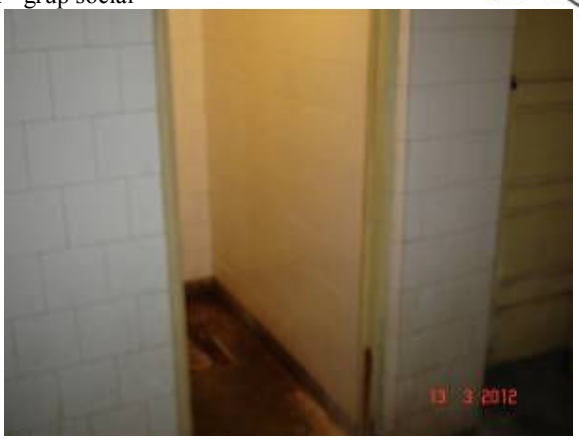
Terenul evaluat se afla in zona medie a Mun. Craiova in Piata Chiriac. In zona se afla Policlinica Medaura si Restaurantul Charlie Comat.

Grupul social are structura din beton armat cu inchidere perimetrala din caramida. Finisaje: pardoselile sunt din ciment mozaicat si peretii placati cu faianta. Grupul social beneficiaza ca utilitati de : energie electrica, canalizare, apa.

Harta amplasare teren

Poze din interior-Platforma betonata

Poze din interior –grup social



Vedere teren

Vecinatati

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Nu exista o piata de tipul acestei proprietatii, dar in schimb exista o piata a terenurilor.

In continuare voi prezenta piata acestor tipuri de imobile, respectiv terenuri.

Piata specifica-terenurilor este reprezentata de piata terenurilor intravilane din zona mediana Mun. Craiova. In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din Municipiul Craiova respectiv subpiata terenurilor a inregistrat o scadere mare in anii 2009, 2010 si 2011.

Piata imobiliara a inregistrat o scadere spre sfarsitul anului 2011 si inceputul anului 2012. Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, preturile au scazut anul acesta cu pana la 10-20% in comparatie cu anul 2011.

Zona mediana ramane ca avand o atractivitate buna iar preturile sunt cuprinse in intervalul 180-270 euro/mp, deosebirile constand in forma terenului, suprafata, acces, utilitati,vecinatati etc.

3.2. Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, in zona mediana a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista putine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 170-300 EUR/mp in functie de amplasament, utilitati, forma si suprafata.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 10% din pretul oferit , uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul vanzatorilor.

3.3. Analiza cererii

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii.

Cererea este mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

3.4.Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

Se observa o lipsa a ofertelor de cumparare pentru terenuri de peste 100.000 EUR. Numarul cel mai redus de tranzactii s-a inregistrat in cazul terenurilor intravilane de suprafate mari, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispusi sa isi asume riscul unor proiecte rezidentiale in conditiile actuale de instabilitate economica.

Se poate considera ca piata terenurilor este in scadere. Scaderea preturilor s-a atenuat in ultimele 12 luni, In ceea ce priveste piata terenurilor, cererea s-a orientat catre proprietati cu suprafete medii cca 400-500 mp, cu toate utilitatile sau cu posibilitati de racordare la utilitati cu, pe care se pot construi hale cu diverse destinatii.

Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in conditiile in care economia trece printr-o criza profunda.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

4.1 Cea mai buna utilizare

Unul dintre principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „*Cea mai bună utilizare”*. Principiul susține că în scopul estimării valorii de piață, proprietatea trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare este definită *„ utilizarea rezonabilă, probabilă si permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”*.

Având in vedere amplasarea imobilului, evaluatorul estimează ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de imobil cu destinatie comerciala.

4.2. Evaluarea proprietatii

Pentru evaluarea imobilului se pot aplica urmatoarele abordari:

abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste, luand in considerare elementele de comparatie, nu se poate aplica datorita specificului proprietatii ce face obiectul prezentei evaluarii.

-abordarea prin cost ofera o indicatie a unei valori prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active, decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire..

-abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

4.2.1. Abordarea prin cost

4.2.1.1 Evaluarea constructiilor

Se realizează conform „Costuri de reconstrucite-Costuri de inlocuire”, Ed. IROVAL Bucuresti 2010 şi care prevede că în lipsa documentaţiei tehnico-economice de execuţie, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive şi gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare şi totale ale fiecărui obiect de construcţii ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentaţie privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parţiale puse la dispoziţie de beneficiar şi stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la faţa locului, stabilirea dotărilor şi instalaţiilor precum şi stabilirea stării tehnice a clădirii şi a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se stabileşte valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită deprecierilor care afectează clădirea.

Determinarea valorii rămase la acelaşi nivel de preturi, prin estimarea deprecierii acumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de reconstrucţie ce poate apărea din cauze fizice, funcţionale sau externe. Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării.

Determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire net pentru GRUP SOCIAL , in valoare de: **25.000 lei**

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. DATE DE REFERINTA

Denumire şi adresă obiectiv:	Grup social		
Suprafaţa construită	Sc (mp) =	48.85	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**48.85**	
		0.0	1.017

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.000	1.000	
Infrastructura							
1		48.85	3,120.4	152,430.1	1.000	1.000	**155,069.1**
TOTAL COST (CIB) CORECTAT CU TVA (LEI)							**155,069.1**
TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA (LEI)							**125,055.8**

UZURA FIZICA

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB lei	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată lei
1	**Infrastructura**		40%	
Total cost cu tva (Lei)		**155,069.1**		**93,041.5**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**3,174.4**		**1,904.6**
Total cost fără tva (Lei)		**130,310.2**		**78,186.1**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**2,667.6**		**1,600.5**

DEPRECIERE FUNCTIONALA

Total cost fără tva (Lei)		**78,186.1**	30%	**54,730.3**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1,600.5**		**1,120.4**

DEPRECIERE EXTERNA

Total cost fără tva (Lei)		**54,730.3**	10%	**46,911.7**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1,120.4**		**960.3**

VALOAREA DE INLOCUIRE (lei) rotunjit ***25,000***

Determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire net pentru Platforma Betonata, in valoare de: **43.700 lei**

Cap. 4 Constructii speciale

Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire pt cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale - Ed IROVAL Bucuresti

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. DATE DE REFERINTA

Denumire şi adresă obiectiv: platforma betonata
Suprafaţa construită Sc (mp) = 266.46
Suprafaţa desfaşurat construită **Sdc (mp) =** **266.46**
228.0

1.017

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.000	1.000	
Suprastructură / Structură							
1	**Platforma betonata cu borduri si asfalt/PLTFBA**	266.5	248.8	66,295.2	1.000	1.000	**67,443.0**
Total							**67,443.0**
TOTAL COST (CIB) CORECTAT CU TVA (LEI)							**67,443.0**
TOTAL COST (CIB) CORECTAT FĂRĂ TVA (LEI)							**56,674.8**

UZURA FIZICA

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro, lei)
1	Structură de rezistenţă	67,443.0	20%	53,954.4
Total cost fara tva (Lei)		**67,443.0**		**53,954.4**
Total cost fara tva (Lei/mp)		**253.1**		**202.5**

DEPRECIERE FUNCTIONALA

Total cost fără tva (Lei)		**53,954.4**	10%	**48,559.0**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**202.5**		**182.2**

DEPRECIERE EXTERNA

Total cost fără tva (Lei)		**48,559.0**	10%	**43,703.1**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**182.2**		**164.0**

VALOAREA DE INLOCUIRE (lei) ***43,703***
VALOAREA DE INLOCUIRE (lei) ***43,700***

Valoarea estimata a constructiilor:
68.700 lei, echivalent 15.772 euro

4.2.1.2. Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea,schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului . Punctul de echilibru nu este atins , nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt:

- tehnica comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvolatarii - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capiatlizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de redeventa asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata metoda comparatiei directe si metoda extractiei de pe piata;

Evaluarea terenului prin Tehnica comparatiei directe

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare şi compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferențele între proprietăți şi tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum şi la datele şi informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Evaluarea terenului prin tehnica comparatiei directe

Elemente de comparatie	teren de evaluat	Terenuri comparate			
		A	B	C	D
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		**220**	**300**	**200**	**190**
Data ofertarii	**martie 2012**	**martie 2012**	**martie 2012**	**martie 2012**	**martie 2012**
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)		**198.0**	**270.0**	**180.0**	**171.0**
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie pt. Drept de proprietate	%	0	0	0	0
	(Euro /mp)	0	0	0	0
Pret corectat		198.0	270.0	180.0	171.0
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	%	0	0	0	0
corecție pentru restrictii legale	(Euro /mp)	0	0	0.00	0
Pret corectat		198.0	270.0	180.0	171.0
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
	%	0	0	0	0
corecție pentru cond. de piata	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		198.00	270.00	180.00	171.00
Localizare	str. Caracal/ P-ta Chiriac	Facultatea de Medicina	str.Anul 1848/Parchet	Str. Gerota/Confectii	str. Gh. Chitu/ Independenta
	%	-15	-25	10	5
corecție pentru localizare	(Euro /mp)	-29.70	-67.50	18.00	8.55
Pret corectat		168.30	202.50	198.00	179.55
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	354	500	325	400	600
	%	0	0	0	0
corecție pentru caracteristici fizice	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		168.30	202.50	198.00	179.55
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal
	%	0	0	0	0
corecție pentru acces	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		168.30	202.50	198.00	179.55

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	energ. electrica, apa-canal, gaze	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	%	0	0	0	0
corecție pentru utilitati	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		**168.30**	**202.50**	**198.00**	**179.55**
Stare teren	liber	liber	liber	liber	liber
	%	0	0	0	0
corecție pentru stare teren	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		**168.30**	**202.50**	**198.00**	**179.55**
Forma teren/Construibil teren	neregulata/da	regulata/da	regulata/da	regulata/da	regulata/da
	%	-5	-5	-5	-5
corecție pentru stare teren	(Euro /mp)	-8.42	-10.13	-9.90	-8.98
Pret corectat		**159.89**	**192.38**	**188.10**	**170.57**
CMBU	comercial	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	%	10	10	10	10
corecție pentru CMBU	(Euro /mp)	16.83	20.25	19.80	17.96
Pret corectat		***176.72***	***212.63***	***207.90***	***188.53***
Corecție totala bruta		54.95	97.88	47.70	35.48
% din prețul de vanzare		27.75	36.25	26.50	20.75
Valoarea propusa este valoarea comparabilei	**D**				
	188.53	Euro/mp			

Rezulta

Suprafata teren=	354.00	mp
Valoare lei/Euro =	4.3558	
Valoare teren =	66,739	euro
rotunjit:	**290,700**	**lei**

NOTA; Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierela data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii corectii:

Restrictii legale: Nu s.au aplicat corectii toate comparabilele neavand alte restrictii

Localizare: corectii negative si positive la toate comparabilele in functie de localizarea fiecarui teren fata de terenul evaluat.

Suprafata: Corectii pozitive la comparabilele A si D, acestea avand suprafete mai slab cotate pe piata imobiliara;

Deschidere: nu s-au aplicat corectii

Utilitati: Nu s.au aplicat corectii, terenurile comparabile avand toate utilitatile
Stare teren: corectii pozitive la toate comparabilele, acestea fiind libere si neimprejmuite, fata de terenul evaluat care este liber si imprejmuit.
Forma teren/onstruibil teren: S-au aplicat corectii negative la toate comprabilele, terenurile comparabile avand forma regulata si fiind construibile, terenul evaluat are forma neregulata.

C.M.B.U.: nu s-au aplicat corectii

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI DIRECTE	**290.400 LEI echivalent 66.739 EURO**
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Evaluarea terenului prin Tehnica extractiei de piata

Tehnica extractiei este o varianta a metodei proportiei si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati prin scaderea contributiei constructiei prin costuri si deprecieri.

Tehnica extractiei

Tehnica extractiei este o varianta a metodei proportiei si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati prin scaderea contributiei constructiei prin costuri si deprecieri.Pentru verificarea rezultatelor obtinute ca valoare a terenului evaluat a fost analizata o tranzactie imobiliara –cu acces la proprietate similar proprietatii de evaluat, asupra carora s-a aplicat metoda extractiei: aprox.300 mp desfasurati, in zona Centru/Dragalinar, teren 300 mp. Pretul de oferta este de 260.000 euro si s-a considerat un pret de vanzare de 220.000 euro. Constructia a fost estimata prin reconstructie si depreciare la aprox. 150.000 euro Rezulta ca valoarea unitara a terenului este de 70.000 euro/300mp = 233 euro/mp. Considerand factorii de corectie la valoarea unitara a terenului care a fost tranzactionat fata de valoarea unitara a terenului de evaluat ca fiind:

Nr	Elemente de corectie	Factor corectie	Valoare unitara	Valoarea corectata
1	Conditiile pietei	0%	230.00	230
2	Localizare	-20%		184
3	Suprafata	0%		184
4	Acces	0%		184
5	Utilitati	0%		184
6	Forma teren/Construibil teren	-5%		175
7	C.M.B.U.	10%		192
				192 euro/mp

Astfel valoarea terenului devine:

354	**mp**	**294275**	Lei
	rotund	**294000**	**Lei**
	echivalent	**67564**	**Euro**

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ DE TEHNICA EXTRACTIEI DE PE PIATA	**294.000 LEI echivalent 67.564 EURO**
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Estimez o valoare de piata a terenului obtinuta prin tehnica comparatiei directe de 290.400 lei, echivalent 66.739 euro:

Rezulta valoarea de piata a proprietatii obtinuta prin abordarea prin cost:

25.000 lei + 43.700 lei + 290.400 lei = 359.100 lei

4.2.2 Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de aprox. 2,5 Euro/mp/luna cu un grad de ocupare de 85%, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută prin metoda comparațiilor directe din baza de date deținută de evaluator şi din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor şi impozitelor, şi anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii şi taxa pentru asigurare.

Rata de capitalizare luata in calcul este de 11 % si se stabileste pornind de la rata de baza fara risc comunicata de BNR (5,5%) si rata de risc economic global (1) – nivel de risc ridicat RC= rata de baza fara risc deflatata (1+rata de risc economic global) in conditiile unei cresteri anuale nesemnificative Rc = 5.5% (1+1)= 11%.

Structura cheltuielilor şi a veniturilor obținute din chirii -teren

Venit brut din chirii	46.259
Grad de ocupare 85%	6.939
Total venituri	39.320
Cheltuieli cu impozite	288
Total cheltuieli	288
Venit net din exploatare VNE	39.031
Rata de capitalizare "c"	11,00%
Valoarea	354.830

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{39.031}{11,00\%}$$

Vcv = 354.830 lei

Total valoare proprietate prin venituri 355.000 lei rotunjit

81.501 euro

Nota:

Cheltuieli cu impozite 8,149 lei/ha-taxa locala

Valoarea estimata a proprietatii prin capitalizarea venitului este de: 355.000 lei, echivalent 81.501 euro

4.2.3 Abordarea prin piata

Conform definitiei aceasta abordare foloseste date de piata.Datorita faptului ca nu se cunosc tranzactii si nici oferte cu proprietati similare, nu putem aborda acesta metoda.

4.3. Reconcilierea valorii . Opinia evaluatorului

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

Rezultatul final, obtinut in urma aplicarii a celor doua metode enuntate este:

- **valoarea estimata a proprietatii obtinuta prin abordarea prin cost- 359.100 lei, echivalent 82.442 Euro**
- **valoarea estimata a proprietatii prin capitalizarea venitului- 355.000 lei, echivalent 81.501 euro**

Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finala este obtinuta in urma unei analize atat a informatiilor cat si a metodelor utilizate.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora şi informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este:

Valoarea de piata estimata:
359.100 lei echivalent 82.442 Euro
valoare obtinuta prin cost
Valoarea nu contine T.V.A.
Valoare de piata a proprietatii este compusa din:

Valoare teren..... 290.400 lei echivalent 66.670 euro
Valoare platforma betonata..... 43.700 lei echivalent 10.033 euro
Valoarea grup social..... 25.000 lei echivalent 5.739 euro

Valorile nu contin T.V.A.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului şi se bazează pe ipotezele si condițiile limitative enuntate în raport.

Deşi estimarile facute s-au bazat pe cercetările şi pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare", a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, aşa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre:

Expert Evaluator
Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
Membru Titular Anevar

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1 Mai, Confectii

ID anunt: 376461
(Valabila din 14/02/2012)

Sunt interesat de
Varianta printabil
Adauga la favorite

Va prezentam unul din singurele terenuri pretabile unei constructii atat cu destinatie locuinte ,corp de birouri si sp parter dar si policlinica particulara. Forma regulata de patrat, amplasarea stradala, posibilitatea de racordare la to certificatul de urbanism din care reiese posibilitatea construirii a 900 mp desfasurati, precum si faptul ca in zona n liber asemanator, il face irezistibil oricarui investitor. De mentionat si foarte important: pretul este fara TVA .

Pret: 83.000 EUR neg.

Detalii

Suprafata teren:	400 mp
Front stradal:	20 m
Tip teren:	intravilan

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- miljloace de transport
- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea

Alte utilitati

Aceasta oferta o puteti viziona sub forma unui videoclip pe site-ul propriu: www.euroimobiliare.com
PREZENTARI VIDEO IMOBILE EXCLUSIVE

Date contact agentie imobiliara

EUROIMOBILIARE CRAIOVA

Telefon:
Fax: *0351.81.69.72*
Mobil: *0764.456.685 si 0755.641.846*
E-mail: *euro.imobiliare@yahoo.com*
Pagina web: *http://www.euroimobiliare.com*

Persoana contact: *Florin*
Telefon:
Mobil: *0764.456.685 si 0755.641.846*
E-mail: *euro.imobiliare@yahoo.com*

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Gheorghe Chitu, Independenta

ID anunt: 362072
(Valabila din 28/03/2011)

Sunt interesat de aceast anunt
Varianta printabila
Adauga la favorite

Teren 600 mp,intravilan ,deschidere 22m,

Pret: 115.000 EUR neg.

Detalii

Suprafata teren:	600 mp
Front stradal:	22 m
Tip teren:	intravilan
Cadastru:	da
Intabulare:	da

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- la sosea
- telefon
- canalizare
- gaz
- miljloace de transport

Inapoi

Date contact agentie imobiliara

Roman craiova

Telefon: *0744602828*
Fax:
Mobil:
E-mail: *roman.imobiliare@gmail.com*
Pagina web: *http://roman.craiovaimobiliare.ro*

Persoana contact: *Lionel Roman*

Teren de vanzare in craiova, Dolj, ultracentral, Facultatea de medicina veche

ID anunt: 353931
(Valabila din 13/03/2012)

Sunt interesat de aceast anunt
Varianta printabila
Adauga la favorite

Latimea terenului este de 25 ml. Accesul se face din alee de 4 ml latime cu o lungime de 20 ml.

Pret/mp: 220 EUR alte valute

Detalii

Suprafata teren: 500 mp
Tip teren: intravilan

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- miljloace de transport
- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea
- telefon

Inapoi

Date contact agentie imobiliara

TYREX Craiova

Telefon: *0251.418.584*
Fax:
Mobil: *0723.175.522, 0745.764.996, 0722.691.517-COSMOTE*
E-mail: *agentia_tyrex@yahoo.com*
Pagina web: *http://tyrex.craiovaimobiliare.ro*

Persoana contact: *Emilia Neagu*
Telefon: *0251 / 41.85.84*
Mobil: *0745.76.49.96*
E-mail: *agentia_tyrex@yahoo.com*

Teren de vanzare in craiova, Dolj, anul 1848, parchet

ID anunt: 366551
(Valabila din 13/03/2012)

Sunt interesat de aceast anunt
Varianta printabila
Adauga la favorite

Pret: 95.000 EUR neg.

Pret/mp: 300 EUR alte valute

Detalii

Suprafata teren:	325 mp
Front stradal:	11 m
Tip teren:	intravilan
Cadastru:	da
Intabulare:	da
Destinatie anterioara:	locuinta
Destinatie recomandata:	locuinta

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- la sosea
- telefon
- canalizare
- gaz
- miljloace de transport

Inapoi

Date contact agentie imobiliara

Total Craiova

Telefon: *035140 25 68*
Fax: *0351.40 25 68*
Mobil: *0730 07 93 92 0731.324.164*
E-mail: *agentia.total@yahoo.com*
Pagina web:

Persoana contact: *,Faluta Mihaela*
Telefon: *035140 25 68*
Mobil: *0730.079.392; 0731.324.164*
E-mail: *agentia.total@yahoo.com*

Vila de vanzare in CRAIOVA, Dolj, CENTRU, DRAGALINA

ID anunt: 366673
(Valabila din 23/01/2012)

Sunt interesat de aceast anunt
Varianta printabila
Adauga la favorite

VILA CONSTRUCTIE 2007 D+P+E, TEREN 350MP, AMPRENTA 100MP, CENTRALA TERMICA, SISTEM DE ALARMA, LA DEMISOL ARE BECI PE TOATA CASA, LA PARTER ARE LIVING, BUCATARIE, DRESING, WC DE SERVICI, UN BIROU, IAR LA ETAJ ARE 3 DORMITOARE, DRESING, BAIE MARE

Pret: 260.000 EUR

Detalii

Numar camere:	5
Suprafata utila:	300 mp
Suprafata teren:	350 mp
Bai:	2
Bucatarii:	1
Balcoane:	1
Stare imobil:	imobil nou

Inapoi

Date contact agentie imobiliara

ANTONELA IMOBILIARE CRAIOVA

Telefon: *0770/96.78.29, 0351/401.321*
Fax:
Mobil: *0734/51.67.90/0762/35.60.23*
E-mail: *antonela.imobiliare@yahoo.com*
Pagina web:

Persoana contact: *ANTON VICTORITA*
Telefon: *0754.348.530, 0770/96.78.29, 0351.401.321;0734/51.67.90*
Mobil: *0754.348.530, 0762.356.023, 0734.51.67.90*

Nr. 120290/13.03.2012

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN INTRAVILAN

Situat în Craiova, județul Dolj

Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25)

BENEFICIAR:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Data: 13.03.2012

Sinteza raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie terenul in suprafata de 453 mp (lotul 2) din suprafata totata de 969 mp din acte si 1.010 mp (din masuratori), situat in Craiova, Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25), jud. Dolj proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin si Wells Adela Valentina.Terenul evaluat are nr. cadastral 203328.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a terenului in vederea schimbului.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- **IVS – Cadru general**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea terenului**

Solicitantul evaluarii: prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea Consiliului Local al Municipiului Craiova - Directia Patrimoniului si Investitii Serviciul A.E.D.P.P.M.T.

Baza Evaluarii: valoarea de piata

Data evaluarii: 13.03.2012

Curs BNR 1Euro = 4,3558 lei din 13.03.2012

Drepturile evaluate: drepturile depline asupra proprietatii

Valorile de piata estimate:

- **tehnica comparatiei directe..... 389.700 lei echiv. 89.467 Euro**
- **tehnica extractiei de pe piata.....396.000 lei echiv. 91.005 Euro**

Raportul a fost structurat dupa cum urmează:

(1) ***Generalități*** – în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) ***Descrierea proprietatii imobiliare*** – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la imobilul în cauză.

(3) ***Analiza pietei imobiliare*** - conține analiza pietei imobiliare, piata spatiilor cu destinatie de birouri

(4) ***Evaluarea imobilului*** –analiza celei mai bune utilizari, evaluarea terenului si abordarile in evaluare

(5) ***Anexe*** – documente de proprietate, planuri, comparabile

In urma aplicarii metodelor de evaluare, relevanța acestora şi informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea în discuție este:

389.700 lei echivalent 89.467 Euro

Valoarea nu contine TVA

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condițiile economice şi juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Expert Evaluator Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
Membru Titular ANEVAR

CAPITOLUL I . GENERALITATI

Executantul lucrării:

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. reprezentată prin Ec. Mitroi Aurelian Dumitru, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania, cu legitimația nr. 12610, în baza solicitării Consiliului Local al Municipiului Craiova - Directia Patrimoniului si Investitii Serviciul A.E.D.P.P.M.T. (Comanda nr. 33002/12.03.2012), am efectuat raportul de evaluare al terenului in suprafata de 453 mp cu nr. cadastral 203328 situat in Craiova, Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25) , jud. Dolj proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin si Wells Adela Valentina conform Certificatului de Mostenitor nr. 109/26.06.2009.

1.1.Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 453 mp din acte si masuratori, situat in Craiova, Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25), jud. Dolj proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin si Wells Adela Valentina conform Certificatului de Mostenitor nr. 109/26.06.2009.

1.2.Scopul acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piata a imobilului, in vederea realizarii schimbului prevazut la art. 4 din H.C.L. nr. 266/2011. Prezentul Raport de evaluare se adresează Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul îşi asumă răspunderea decât faţă de client şi destinatarul lucrarii.

1.3.Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata a spatiului evaluat.
Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (2011), *Valoarea de piață reprezinta suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*
Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților şi de recomandările standardelor ANEVAR: GME 1 – Evaluarea terenului

1.4.Data evaluarii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 13.03.2012
Curs BNR la data evaluarii **: 1 euro = 4.3558 lei.**

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 13.03.2012 de către Balasa Gabriel si reprezentantul Primariei, domnul Marta Stelian. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată şi s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5.Standardele aplicate: in elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate si recomandate de catre ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluarii.

- **IVS – Cadru general**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea terenului**

1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.Baza evaluarii în prezentul raport este estimarea valorii de piata.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;

- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului

1.7.Documentele şi sursele de informatii ce stau la baza evaluării sunt:

- Certificat de mostenitor nr. 109/26.06.2009 – nu a fost prezentat
- Decizia nr. 4992/2002 – nu a fost prezentata
- Dispozitia nr. 46717/05.05.2008 – nu a fost prezentata
- Proces verbal de punere in executare nr. 23664/09.05.2009 – nu a fost prezentat
- Proces verbal de vecinatate din data de 05.05.2010
- Act de dezmembrare, incheiere de autentificare nr. 1044/09.08.2010
- Hotararea nr. 266/2011
- Extras de carte funciara nr. 51569/10.08.2010
- Carte funciara nr. 203328
- Nr. cadastral nr. 203328

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanţie asupra legalităţii şi corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ziare locale, agentii imobiliare locale, internet.

1.8. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.9. Ipoteze si conditii limitative

Principalele ipoteze şi conditii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

-Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul terenului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;

-Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale solului care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

-Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

-Din informaţiile deţinute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior

că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;

Condiții limitative:

-intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

-nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
orice valori estimate în raport se aplică terenului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

-raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

-prezentul raport de evaluare a fost intocmit in scopul estimarii valorii de piata pentru terenul evaluat.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA

2.1.Dreptul de proprietate

Amplasamentul situat in Craiova, Str. Caracal nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 25) , jud. Dolj proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin si Wells Adela Valentina.

Dreptul de proprietate este stabilit prin:
- Certificat de mostenitor nr. 109/26.06.2009 – nu a fost prezentat
- Decizia nr. 4992/2002 – nu a fost prezentata
- Dispozitia nr. 46717/05.05.2008 – nu a fost prezentata
- Proces verbal de punere in executare nr. 23664/09.05.2009 – nu a fost prezentat
- Proces verbal de vecinatate din data de 05.05.2010

2.2. Descrierea proprietatii

Terenul in suprafata de 453 mp din acte si masuratori, proprietatea Predescu Anastasie Ecaterin si Wells Adela Valentina.

Terenul are forma regulata, prezinta toate utilitatile.

Terenul evaluat se afla in zona medie a Mun. Craiova in Piata Chiriac. In zona se afla Policlinica Medaura si Restaurantul Charlie Comat.

Harta

Vedere strada Caracal

Vedere strada Gheorghe Chitu

Vedere de pe teren 453mp

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile

vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din zona periferica Mun. Craiova. In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din Municipiul Craiova respectiv subpiata terenurilor a inregistrat o scadere mare in anii 2009, 2010 si 2011.

Piata imobiliara a inregistrat o scadere spre sfarsitul anului 2011 si inceputul anului 2012. Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, preturile au scazut anul acesta cu pana la 10-20% in comparatie cu anul 2011.

Zona periferica ramane ca avand o atractivitate buna iar preturile sunt cuprinse in intervalul 70-180 euro/mp, deosebirile constand in forma terenului, suprafata, acces, vecinatati etc.

3.2. Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, in zona mediana a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista putine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 170 - 270 EUR/mp in functie de amplasament, utilitati, forma si suprafata.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 10% din pretul oferit , uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul vanzatorilor.

3.3. Analiza cererii

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii.

Cererea este mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

3.4.Echilibrul pieţei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

Se observa o lipsa a ofertelor de cumparare pentru terenuri de peste 100.000 EUR. Numarul cel mai redus de tranzactii s-a inregistrat in cazul terenurilor intravilane de suprafate mari, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispusi sa isi asume riscul unor proiecte rezidentiale in conditiile actuale de instabilitate economica.

Se poate considera ca piata terenurilor este in scadere. Scaderea preturilor s-a atenuat in ultimele 12 luni, In ceea ce priveste piata terenurilor, cererea s-a orientat catre proprietati cu suprafete medii cca 400-500 mp, cu toate utilitatile sau cu posibilitati de racordare la utilitati cu, pe care se pot construi hale cu diverse destinatii.

Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in conditiile in care economia trece printr-o criza profunda.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

4.1 Cea mai buna utilizare

Unul dintre principiile evaluării proprietăţilor imobiliare îl constituie „*Cea mai bună utilizare”*. Principiul susține că în scopul estimării valorii de piață, proprietatea trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare este definită *„ utilizarea rezonabilă, probabilă si permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”.*

Având in vedere amplasarea imobilului, evaluatorul estimează ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinatie comerciala.

4.2. Evaluarea proprietatii

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea,schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului . Punctul de echilibru nu este atins , nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt:

- tehnica comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvolatarii - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capiatlizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de redeventa asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata metoda comparatiei directe si metoda extractiei de pe piata;

4.2.1. Tehnica comparatiei directe

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare şi compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferențele între proprietăți şi tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum şi la datele şi informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Evaluarea terenului prin tehnica comparatiei directe

Elemente de comparatie	teren de evaluat	Terenuri comparate			
		A	B	C	D
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		**220**	**300**	**200**	**190**
Data ofertarii	**martie 2012**	**martie 2012**	**martie 2012**	**martie 2012**	**martie 2012**
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)		**198.0**	**270.0**	**180.0**	**171.0**
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie pt. Drept de proprietate	%	0	0	0	0
	(Euro /mp)	0	0	0	0
Pret corectat		198.0	270.0	180.0	171.0
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	%	0	0	0	0
corecție pentru restrictii legale	(Euro /mp)	0	0	0.00	0
Pret corectat		198.0	270.0	180.0	171.0
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
	%	0	0	0	0
corecție pentru cond. de piata	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		198.00	270.00	180.00	171.00
Localizare	str. Caracal/ P-ta Chiriac	Facultatea de Medicina	str.Anul 1848/Parchet	Str. Gerota/Confectii	str. Gh. Chitu/ Independenta
	%	-15	-25	10	5
corecție pentru localizare	(Euro /mp)	-29.70	-67.50	18.00	8.55
Pret corectat		168.30	202.50	198.00	179.55
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	453	500	325	400	600
	%	0	0	0	0
corecție pentru caracteristici fizice	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		168.30	202.50	198.00	179.55
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal	stradal
	%	0	0	0	0
corecție pentru acces	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		168.30	202.50	198.00	179.55
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	energ. electrica, apa-canal, gaze	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	%	0	0	0	0
corecție pentru utilitati	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		**168.30**	**202.50**	**198.00**	**179.55**
Stare teren	liber	liber	liber	liber	liber
	%	0	0	0	0
corecție pentru stare teren	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		**168.30**	**202.50**	**198.00**	**179.55**
Forma teren/Construibil teren	regulata/da	regulata/da	regulata/da	regulata/da	regulata/da
	%	0	0	0	0
corecție pentru stare teren	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		**168.30**	**202.50**	**198.00**	**179.55**

CMBU	comercial	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	%	10	10	10	10
corecție pentru CMBU	(Euro /mp)	16.83	20.25	19.80	17.96
Pret corectat		***185.13***	***222.75***	***217.80***	***197.51***
Corecție totala bruta		46.53	87.75	37.80	26.51
% din prețul de vanzare		23.50	32.50	21.00	15.50
Valoarea propusa este valoarea comparabilei	**D**				
	197.51	Euro/mp			

Rezulta

Suprafata teren=	453.00	mp
Valoare lei/Euro =	4.3558	
Valoare teren =	389712	LEI
valoare teren rotunjit	389,700	
Valoare teren =	89,467	euro

NOTA; Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierela data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii corectii:

Restrictii legale: Nu s.au aplicat corectii toate comparabilele neavand alte restrictii

Localizare: corectii negative si pozitive la toate comparabilele in functie de localizarea fiecarui teren fata de terenul evaluat.

Suprafata: nu s-au aplicat corectii.

Deschidere: nu s-au aplicat corectii

Utilitati: Nu s.au aplicat corectii, terenurile comparabile avand toate utilitatile

Stare teren: nu s-au aplicat corectii.

Forma teren/onstruibil teren: nu s-au aplicat corectii.

C.M.B.U.: corectii pozitive la toate comparabilele, acestea avand ca CMBU residential.

VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI DIRECTE	**389.700 LEI echivalent 89.467 EURO**
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.2.2. Tehnica extractiei de piata

Tehnica extractiei este o varianta a metodei proportiei si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati prin scaderea contributiei constructiei prin costuri si deprecieri.

Tehnica extractiei

Tehnica extractiei este o varianta a metodei proportiei si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati prin scaderea contributiei constructiei prin costuri si deprecieri.Pentru verificarea rezultatelor obtinute ca valoare a terenului evaluat a fost analizata o tranzactie imobiliara –cu acces la proprietate similar proprietatii de evaluat,

asupra carora s-a aplicat metoda extractiei: aprox.300 mp desfasurati, in zona Centru/Dragalinar, teren 300 mp. Pretul de oferta este de 260.000 euro si s-a considerat un pret de vanzare de 220.000 euro. Constructia a fost estimata prin reconstructie si depreciare la aprox. 150.000 euro Rezulta ca valoarea unitara a terenului este de 70.000 euro/300mp = 233 euro/mp.

Considerand factorii de corectie la valoarea unitara a terenului care a fost tranzactionat fata de valoarea unitara a terenului de evaluat ca fiind:

Nr	Elemente de corectie	Factor corectie	Valoare unitara	Valoarea corectata
1	Conditiile pietei	0%	230.00	230
2	Localizare	-20%		184
3	Suprafata	0%		184
4	Acces	0%		184
5	Utilitati	0%		184
6	Forma teren/Construibil teren	0%		184
7	C.M.B.U.	10%		202
				202 euro/mp

Astfel valoarea terenului devine:

453	**mp**	**396391**	Lei
	rotund	**396000**	**Lei**
	echivalent	**91005**	**Euro**

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ DE METODA EXTRACTIEI DE PE PIATA	**396.000 LEI echivalent 91.005 EURO**
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.3. Reconcilierea valorii . Opinia evaluatorului

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua metode adecvate proprietatii subiect si anume:

- tehnica comparatiei directe..... 389.700 LEI echivalent 89.467 EURO
- tehnica extractiei..... 396.000 LEI echivalent 91.005 EURO

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in zona de influenta a proprietatii exista oferte cu proprietati constand in terenuri cu dimensiuni si caracteristici similare; astfel se poate concluziona ca abordarea prin comparatie este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin comparatie utilizeaza informatii din piata si din baza de date a evaluatorului.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie exista cele mai multe date ce pot determina o valoare de piata reala.

Rezultatul final, obtinut in urma aplicarii a celor doua metode enuntate, poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finala este obtinuta in urma unei analize atat a informatiilor cat si a metodelor utilizate.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuţie este:

389.700 LEI echivalent 89.467 EURO.

Valoarea nu contine TVA

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preţ care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiţie a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului şi se bazează pe ipotezele si condiţiile limitative enuntate în raport.

Deşi estimarile facute s-au bazat pe cercetările şi pe informaţiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piaţă într-un interval scurt de timp sau a situaţiilor speciale ce pot interveni în tranzacţia unei proprietăţi. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietăţii trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare", a valorii proprietăţii în condiţiile date de definiţia Valorii de Piaţă, aşa cum apare ea în Standardele Internaţionale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre:

Expert Evaluator
Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
Membru Titular Anevar

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, 1 Mai, Confectii

ID anunt: 376461
(Valabila din 14/02/2012)

Sunt interesat de
Varianta printabil
Adauga la favorite

Va prezentam unul din singurele terenuri pretabile unei constructii atat cu destinatie locuinte ,corp de birouri si sp parter dar si policlinica particulara. Forma regulata de patrat, amplasarea stradala, posibilitatea de racordare la to certificatul de urbanism din care reiese posibilitatea construirii a 900 mp desfasurati, precum si faptul ca in zona n liber asemanator, il face irezistibil oricarui investitor. De mentionat si foarte important: pretul este fara TVA .

Pret: 83.000 EUR neg.

Detalii

Suprafata teren:	400 mp
Front stradal:	20 m
Tip teren:	intravilan

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- miljloace de transport
- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea

Alte utilitati

Aceasta oferta o puteti viziona sub forma unui videoclip pe site-ul propriu: www.euroimobiliare.com
PREZENTARI VIDEO IMOBILE EXCLUSIVE

Date contact agentie imobiliara

EUROIMOBILIARE CRAIOVA

Telefon:
Fax: *0351.81.69.72*
Mobil: *0764.456.685 si 0755.641.846*
E-mail: *euro.imobiliare@yahoo.com*
Pagina web: *http://www.euroimobiliare.com*

Persoana contact: *Florin*
Telefon:
Mobil: *0764.456.685 si 0755.641.846*
E-mail: *euro.imobiliare@yahoo.com*

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Gheorghe Chitu, Independenta

ID anunt: 362072
(Valabila din 28/03/2011)

Sunt interesat de aceast anunt
Varianta printabila
Adauga la favorite

Teren 600 mp,intravilan ,deschidere 22m,

Pret: 115.000 EUR neg.

Detalii

Suprafata teren:	600 mp
Front stradal:	22 m
Tip teren:	intravilan
Cadastru:	da
Intabulare:	da

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- la sosea
- telefon
- canalizare
- gaz
- miljloace de transport

Inapoi

Date contact agentie imobiliara

Roman craiova

Telefon: *0744602828*
Fax:
Mobil:
E-mail: *roman.imobiliare@gmail.com*
Pagina web: *http://roman.craiovaimobiliare.ro*

Persoana contact: *Lionel Roman*

Teren de vanzare in craiova, Dolj, ultracentral, Facultatea de medicina veche

ID anunt: 353931
(Valabila din 13/03/2012)

Sunt interesat de aceast anunt
Varianta printabila
Adauga la favorite

Latimea terenului este de 25 ml. Accesul se face din alee de 4 ml latime cu o lungime de 20 ml.

Pret/mp: 220 EUR alte valute

Detalii

Suprafata teren: 500 mp
Tip teren: intravilan

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- gaz
- miljloace de transport
- canalizare
- curent electric 380V
- la sosea
- telefon

Inapoi

Date contact agentie imobiliara

TYREX Craiova

Telefon: *0251.418.584*
Fax:
Mobil: *0723.175.522, 0745.764.996, 0722.691.517-COSMOTE*
E-mail: *agentia_tyrex@yahoo.com*
Pagina web: *http://tyrex.craiovaimobiliare.ro*

Persoana contact: *Emilia Neagu*
Telefon: *0251 / 41.85.84*
Mobil: *0745.76.49.96*
E-mail: *agentia_tyrex@yahoo.com*

Teren de vanzare in craiova, Dolj, anul 1848, parchet

ID anunt: 366551
(Valabila din 13/03/2012)

Sunt interesat de aceast anunt
Varianta printabila
Adauga la favorite

Pret: 95.000 EUR neg.

Pret/mp: 300 EUR alte valute

Detalii

Suprafata teren:	325 mp
Front stradal:	11 m
Tip teren:	intravilan
Cadastru:	da
Intabulare:	da
Destinatie anterioara:	locuinta
Destinatie recomandata:	locuinta

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- la sosea
- telefon
- canalizare
- gaz
- miljloace de transport

Inapoi

Date contact agentie imobiliara

Total Craiova

Telefon: *035140 25 68*
Fax: *0351.40 25 68*
Mobil: *0730 07 93 92 0731.324.164*
E-mail: *agentia.total@yahoo.com*
Pagina web:

Persoana contact: *,Faluta Mihaela*
Telefon: *035140 25 68*
Mobil: *0730.079.392; 0731.324.164*
E-mail: *agentia.total@yahoo.com*

Vila de vanzare in CRAIOVA, Dolj, CENTRU, DRAGALINA

ID anunt: 366673
(Valabila din 23/01/2012)

Sunt interesat de aceast anunt
Varianta printabila
Adauga la favorite

VILA CONSTRUCTIE 2007 D+P+E, TEREN 350MP, AMPRENTA 100MP, CENTRALA TERMICA, SISTEM DE ALARMA, LA DEMISOL ARE BECI PE TOATA CASA, LA PARTER ARE LIVING, BUCATARIE, DRESING, WC DE SERVICI, UN BIROU, IAR LA ETAJ ARE 3 DORMITOARE, DRESING, BAIE MARE

Pret: 260.000 EUR

Detalii

Numar camere:	5
Suprafata utila:	300 mp
Suprafata teren:	350 mp
Bai:	2
Bucatarii:	1
Balcoane:	1
Stare imobil:	imobil nou

Inapoi

Date contact agentie imobiliara

ANTONELA IMOBILIARE CRAIOVA

Telefon: *0770/96.78.29, 0351/401.321*
Fax:
Mobil: *0734/51.67.90/0762/35.60.23*
E-mail: *antonela.imobiliare@yahoo.com*
Pagina web:

Persoana contact: *ANTON VICTORITA*
Telefon: *0754.348.530, 0770/96.78.29, 0351.401.321;0734/51.67.90*
Mobil: *0754.348.530, 0762.356.023, 0734.51.67.90*

D. Stuperu: Pe dosarul domiciliului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
C.I.C
Nr. 39.922
Ziua 10 Luna 06 Anul 2012
Anexe

Domnule Primar,

Subsemnații PREDESCU ANASTASIE-ECATERIN și WELLS ADELA VALENTINA, ambii cu domiciliul în Craiova, str. Dr. Victor Papillian, nr. 8, Bl. E11, sc1, ap3, jud DOLJ, ambii cu dublă cetățenie română și americană, proprietari ai imobilului situat în Craiova, str. Caracal, nr 35B (fost nr. 31) jud DOLJ, compus din teren intravilan în suprafață de 969 mp din acte (1010 mp din măsurători), și dezmembrat în două loturi:

Lotul nr. 1 – teren intravilan în suprafață de 557 mp din măsurători (516 mp din acte), cu număr cadastral nou 203.327

Lotul nr. 2 – teren intravilan în suprafață de 453 mp, cu număr cadastral nou 203.322

Solicităm realizarea unui schimb de proprietăți, în sensul transferului lotului nr. 2 de proprietate (suprafața de 453 mp) către autoritatea locală iar aceasta să ne transfere dreptul de proprietate asupra terenului aferent pieței publice și a construcției WC public existentă pe acest teren (curtea de păsări și WC în suprafață aproximativă de 354 mp (conform schiței anexate), care face parte din suprafață de 794 mp situată în Craiova str. Pieței nr. 2

număr cadastral 23066, teren care se învecinează cu proprietatea noastră.

În situația în care din rapoartele de evaluare ale terenurilor rezultă o diferență de preț, menționăm faptul că nu avem pretenția la plata unei sulte de către Consiliul local.

Menționăm că cheltuielile ocazionate încheierii contractului de schimb, atât cele notariale cât și cele de publicitate imobiliară vor fi suportate de noi.

10.06.2011

Adela V. Wells

D-lui Primar al Municipiului Craiova.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Copie
Nr. 122781
Ziua 07 Luna 09 Anul 2010
Anexe .....

Domnule Primar,

Subsemnatii PREDESCU ANASTASIE-ECATERIN si WELLS ADELA VALENTINA, ambii cu domiciliul în Craiova, str. Dr. Victor Papilian, nr. 8, Bl. E11, sc. 1, ap 3, jud Dolj, ambii cu dublă cetățenie română și americană, proprietari ai imobilului situat în Craiova, str. Caracal, nr. 35 B (fost nr. 31, fost nr. 15), jud. Dolj, compus din teren intravilan în suprafață de 969 mp din acte (1010 mp din măsurători) și dezmembrat în două loturi:

Lotul nr. 1 – teren intravilan în suprafață de 557 mp din măsurători (516 mp din acte), cu număr cadastral nou 203.327

Lotul nr. 2 – teren intravilan în suprafață de 453 mp, cu număr cadastral nou 203.328,

Solicităm realizarea unui schimb de proprietăți, în sensul transferului lotului nr 2 de proprietate (suprafață de 453 mp) către autoritatea locală iar aceasta să ne transfere dreptul de proprietate asupra terenului aferent pieței publice și a construcției WC public existentă pe acest teren (curtea de păsări și WC) în suprafață aproximativă de 354 mp (conform schiței anexate), care face parte din suprafața de 794 mp situată în Craiova str. Pietei nr. 21 (fost B-dul Gheorghe Chițu)

[illegible] se învecinează cu proprietatea noastră.

Menționăm că cheltuielile ocazionate de prezentul transfer de proprietate vor fi suportate de noi, solicitanții, inclusiv dezmembrarea terenului domeniu public al Munic. Craiova cu nr. cad. 23.066.

Anexăm la prezenta cerere dovada că suntem proprietarii suprafeței de teren pentru care solicităm schimbul:

- Act hotărâre [illegible] scă, Decizia nr. 4992 din dosar 4[illegible], CIV. 2002/07.02.2002, emis de Curtea de Apel Craiova
- Dispoziția nr. 46.717 din 05.05.2008 și Proces Verbal de punere în executare nr. 23.664 din 09.05.2009 emise de Primăria Craiova
  Certificat de moștenitor nr [illegible] din 26.06.2009
  Tudor Marinela [illegible]
  [illegible] nr. 3922 din 17.07.2008 emis [illegible] Craiova
- Act de dezmembrare nr. 1044 din 09.08.2010 emis de BNP Rusescu Alina.
- Copie buletin și pașaport
- Copi[illegible] avizate de O.C.P.I. Craiova

07.09.2010

[illegible]

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 25

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011 referitoare la aprobarea schimbului, având ca obiect terenul proprietate privată situat în str. Caracal, nr.35 B şi terenul aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Pieţii, nr.2

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 26.01.2012;

Având în vedere raportul nr.7209/2012 întocmit de Direcţia Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Patrimoniu prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011 referitoare la aprobarea schimbului, având ca obiect terenul proprietate privată situat în str. Caracal, nr.35 B şi terenul aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Pieţii, nr.2 şi rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.5, 6, 7, 8 şi 9/2012;

În conformitate cu prevederile art.10 alin.2 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată şi completată, Codul Civil, Titlul VII „Cartea Funciară" coroborat cu Legea nr.7/1996, republicată, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, modificată şi completată;

În temeiul art.36, alin.2, lit.c coroborat cu alin.5, lit.a, art.45, alin.3 şi art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administraţia publică locală;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă modificarea art.3, art.4 şi art.5 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011 care vor avea următorul conţinut:

Art.3. "Se aprobă trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova a terenului în suprafaţă de 354 mp (lotul 1), situat în str. Pieţii, nr.2 şi construcţiile edificate pe acest teren: platforma beton cu suprafaţa de 266,46 mp şi cu valoarea de inventar de 18.800 lei şi grup social cu suprafaţa de 48,85 mp şi cu valoarea de inventar de 17.700 lei".

Art.4. "Se aprobă schimbul având ca obiect terenul intravilan, proprietate privată a numiţilor Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina, în suprafaţă de 453 mp, cu nr. cadastral 203328, înscris în cartea funciară nr.202513, situat în str. Caracal, nr.35 B, identificat conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre şi imobilul compus din teren în suprafaţă de 354 mp.(lotul 1), nr.cadastral 23066, aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova şi construcţiile platformă beton, cu suprafaţa de 266,46 mp. şi valoarea de inventar de 18.800 lei şi grup social, cu suprafaţa de 48,85 mp. şi valoarea de inventar de 17.700 lei, situate în str. Pieţii, nr.2."

Art.5. "Evaluarea terenului şi a imobilului teren şi construcţii care fac obiectul schimbului prevăzut la art.3, se face prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova".

Art.2. Prevederile art.1, 2, 6, 7, 8, 9 şi 10 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.266/2011 se menţin nemodificate.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Patrimoniu şi S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,	**CONTRASEMNEAZĂ,** **SECRETAR,**
Constantin URSU	**Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.266

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 30.06.2011;

Având în vedere raportul nr.91640/2011 al Direcţiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Patrimoniu prin care se propune aprobarea schimbului, având ca obiect terenul proprietate privată a numiţilor Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina, situat în str.Caracal, nr.35 B şi terenul aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Pieţii, nr.2 şi rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.96, 97, 98 şi 99/2011;

În conformitate cu prevederile art.10 alin.2 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, modificată şi completată şi Legii nr.7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, republicată;

În temeiul art. 36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.a, art.123 alin.1, art.45 alin. 3 şi art.61 alin.2 din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administraţia publică locală;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă preluarea, din administrarea S.C. Pieţei şi Târguri Craiova S.R.L., în proprietatea publică a municipiului Craiova, a terenului în suprafaţă de 794 mp, cu nr. cadastral 23066, înscris în cartea funciară nr.61838, identificat conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă dezmembrarea terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre, în două loturi de proprietate, după cum urmează:

a) lotul 1 de teren, în suprafaţă de 354 mp;
b) lotul 2 de teren, în suprafaţă de 440 mp.

Art.3. Se aprobă trecerea din domeniul public, în domeniul privat al municipiului Craiova, a terenului în suprafaţă de 354 mp (lotul 1), situat în str. Pieţii, nr.2, identificat conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă schimbul având ca obiect terenul intravilan, proprietate privată a numiţilor Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina, în suprafaţă de 453 mp, cu nr. cadastral 203328, înscris în cartea funciară nr.202513, situat în str.Caracal, nr.35 B, identificat conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre şi terenul în suprafaţă de 354 mp.(lotul 1), aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Pieţii, nr.2, nr.cadastral 23066.

Art.5. Evaluarea terenurilor care fac obiectul schimbului prevăzut la art.3, se face prin raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.6. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale şi efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevazute de lege, vor fi suportate de către Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina.

Art.7. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Craiova să încheie şi să semneze contractul de schimb şi să reprezinte municipiul Craiova în faţa notarului public, în vederea autentificării şi a îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art.8. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.147/1999 referitoare la însuşirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Craiova şi nr.82/2006 referitoare la darea în administrarea S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L., a unor bunuri care aparţin domeniului public al municipiului Craiova.

Art.9. Direcţia Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Patrimoniu va lua măsuri pentru îndeplinirea procedurilor legale, prin intermediul Consiliului Judeţean Dolj, pentru modificarea corespunzătoare a Hotărârii Guvernului nr.141/2008.

Art.10. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate**:**Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Urbanism şi Amenajarea Teritoriului şi Patrimoniu, Direcţia Juridică, S.C. Pieţe şi Târguri Craiova S.R.L., Predescu Anastasie-Ecaterin şi Wells Adela Valentina vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,	**CONTRASEMNEAZĂ,**
	SECRETAR,
Bianca Maria Carmen PREDESCU	**Nicoleta MIULESCU**