

# RAPORT DE EVALUARE

**Solicitant**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**

**Evaluare proprietate imobiliară  
în vederea stabilirii dreptului de suprafață al terenului**

**PIAȚA UNIRII BL.M1**



**Data: 13.09.2018**



**Referitor la: EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – TEREN – SITUAT ÎN PIAȚA UNIRII BL.M1**

**1. Identificarea și competența evaluatorului** – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2018, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Contract de achiziție publică de servicii nr.90482/07.06.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Craiova și a comenzii nr.141290/05.09.2018 emisă de Direcția Patrimoniu, Primăria Municipiului Craiova, a efectuat raportul de evaluare a bunului imobil menționat mai sus, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova.

**2. Identificarea clientului** –MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str.A.I.Cuza nr.7, având cod fiscal 4417214, reprezentat prin Primar – MIHAIL GENOIU.

**3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii dreptului de suprafață al terenului.

**4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, Piața Unirii bl.M1, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 51,00 mp identificată prin HCL Nr.246/2018

**5. Tipul valorii** – este **valoarea de piață** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

**6. Proprietarul imobilului** – MUNICIPIUL CRAIOVA – **domeniul privat**

**7. Data evaluării** – 13.09.2018

Data inspectării bunurilor imobile – 12.09.2018

**8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- HCL Nr.246/2018 a Consiliului Local al municipiului Craiova
- Plan de amplasament
- Fișa mijlocului fix
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 13.09.2018

**9. Valoarea propusă** – Raportul de evaluare determină **valoarea dreptului de suprafață** și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

**Valoarea redevenței este :**  
**2.650,00 Lei / an ≈ 571,00 Euro / an**  
Valoarea nu conține TVA

**10. Argumente privind valoarea propusă**

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

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea redevenței.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu



### Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM      Ing. Panțel Ovidiu



**Capitolul 1****TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

**1.1. Identificarea obiectului evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, Piața Unirii bl.M1, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 51,00 mp identificată prin HCL Nr.246/2018

**1.2. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii dreptului de suprafață al terenului.

**1.3. Utilizarea evaluării** – Prezentul raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI CRAIOVA**, cu sediul în Craiova, str.A.I.Cuza nr.7, având cod fiscal 4417214, reprezentat prin Primar – MIHAIL GENOIU, în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate** – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2017, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

***Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.***

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

**„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. **Valoarea de piață** este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la **data evaluării**, în conformitate cu definiția **valorii de piață**. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

**„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)”** se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

**„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

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

**„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale



proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

**„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

**„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

**„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

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

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărțite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

**1.5. Data inspecției** – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 12.09.2018, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997 dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografiile ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

**1.6. Data estimării valorii** – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **13.09.2018**.

**1.7. Proprietarul imobilului** – – **MUNICIPIUL CRAIOVA – domeniul privat**

**1.8. Moneda raportului** – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,6391 lei**

**1.9. Standardele aplicabile** – Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

**1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare**

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

**1.11. Ipoteze generale** – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări 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 informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

**1.12. Condiții limitative** – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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

**1.13. Clauza de nepublicare** – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

**1.14. Responsabilitatea față de terți** – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## Capitolul 2

### PREZENTAREA DATELOR

**2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate** – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

**Dreptul absolut** asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

**Drept subordonat** care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

**Drept de folosință** a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

**2.2. Situația juridică** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, Piața Unirii bl.M1, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 51,00 mp identificată prin HCL Nr.246/2018. **Dreptul de proprietate este absolut.**

### **2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă ultracentrală rezidențială și servicii. Tipul zonei - Cartier blocuri de locuințe și spații comerciale

În zonă se află:

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ mediu, unități sanitare, parcuri.

*Unități edilitare:* curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

*Gradul de poluare* (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

**Zona de referință rezidențială, amplasare favorabilă. Poluare in limite normale. Ambient civilizat.**

### **2.4. Descrierea proprietății imobiliare**

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, Piața Unirii bl.M1, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 51,00 mp identificată prin HCL Nr.246/2018. Terenul este 100% plat. Terenul se află situat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+10E. La data inspecției terenul subiect are destinația de cotă indiviză aferentă spațiului comercial.

## **Capitolul 3**

### **ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

#### **3.1. Definirea pieței**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Subiectul evaluării este teren situat într-o zonă rezidențială a municipiului Craiova.

#### **3.2. Oferta competitivă**

Specialiștii companiei de consultanță imobiliară Colliers International apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situația la nivel macroeconomic nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare, se arată într-un comunicat al companiei.

Mai jos sunt principalele 10 tendințe pe care Colliers International le asociază anului 2018.

1. Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE. „În 2017, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 7%, datorită consumului privat și exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentei fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018,



creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene”.

2. Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. „După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde de euro și amânarea unor tranzacții pentru anul următor, ne așteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro, susținut de randamente mai atractive decât în alte țări din regiune, o performanță macroeconomică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare”.

3. Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. „Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare”.

4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va crește”.

5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. „Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii”.

6. Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. „Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției - vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți”.

7. Piața forței de muncă va fi mai încordată. „Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări”.

8. Noi spații de retail la nivel național. „În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori”.

9. Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food-court și de servicii, precum cinema și terenuri de joacă pentru copii”.

10. Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial. „Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate”.

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 100 – 400 EUR/mp

### **3.3. Cererea probabilă**

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potențialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să își construiască o locuință proprie în oraș.

Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea localității. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare este foarte important care va fi utilizarea acestora.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ și TSX: CIGI) este unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care lucrează în 68 de țări. Serviciile includ consultanță și execuție strategică pentru vânzarea și închirierea proprietății, finanțare, soluții corporate globale, property, facility și project management, workplace solutions, evaluare și consultanță fiscală, analiză și studii de piață și consultanță în materie de leadership. Cererea pentru acest tip de proprietăți fiind destul de ridicată.

### 3.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori.

Prognoza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Pentru terenul subiect, având destinație conform certificat de urbanism nr. 449/2018 zonă spații verzi nu au putut fi identificate comparabile, acest tip de terenuri nu se tranzacționează, la data inspecției terenul era parțial amenajat vom trata în continuare subiectul ca fiind teren liber.

## Capitolul 4

### ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

**abordarea prin piață;**

**abordarea prin venit;**

**abordarea prin cost.**

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

#### **Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnice calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

#### **Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

#### **Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:  
recuperabilă (reparații neefectuate la timp);  
nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;  
nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;  
deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:  
recuperabilă;  
nerecuperabilă;  
deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

### **Evaluarea terenului**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.*

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață”, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

**Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

**Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

**Metodele de capitalizare** a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

**Metoda reziduală** poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca



fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și respectiv, numai pentru clădiri.

**Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

**Metoda parcelării și dezvoltării** este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

**1. Comparația directă** PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

**2. Extracția** PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

**3. Alocarea** PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

**4. Tehnica reziduală** PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

**5. Capitalizarea rentei funciare** PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

**6. Analiza parcelării și dezvoltării** PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

## Capitolul 5

### EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

**5.1. Generalități** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** situată în municipiul Craiova, Piața Unirii bl.M1, formată din **teren intravilan** cu suprafața de 51,00 mp identificată prin HCL Nr.246/2018

**5.2. Cea mai bună utilizare** – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția aceluia activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la cea mai bună utilizare.

**Cea mai bună utilizare** – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca

fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.**

#### **Criteriile analizei celei mai bune utilizări**

**a. Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

**b. Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**c. Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

**d. Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea veniturii reziduale datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în

proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

**Cea mai bună utilizare a terenului liber** – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona în care este subiectul evaluat este zonă de locuințe colective, spații comerciale

Având în vedere datele prezentate considerăm că: CMBU este cea actuală

### **5.3. Evaluarea imobilului**

**5.3.1. Evaluarea terenului prin abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe) în ipoteza de teren liber** – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț ( euro)		<b>104.990,00</b>	<b>144.000,00</b>	<b>85.000,00</b>	<b>79.000,00</b>
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	13.09.2018	13.09.2018	13.09.2018	13.09.2018	13.09.2018
	Curs valutar 1euro =	4,6391				
4	Adresă					
5	Localizare	Craiova Piața Unirii bl.M1	Craiova Central	Craiova Brazda lui Novac	Craiova Izvorul Rece	Craiova Brestei
6	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Front stradal	-	14,00	6,50	24,00	20,00
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Curent	Da	Da	Da	Da	Da
	Apă	Da	Da	Da	Da	Da
	Gaz	Da	Da	Da	Da	Da
	Canalizare	Da	Da	Da	Da	Da
	Construit	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
	Suprafață	<b>51,00</b>	<b>328,00</b>	<b>600,00</b>	<b>957,00</b>	<b>539,00</b>
7	CMBU	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții
	Preț/mpAu		<b>320,09</b>	<b>240,00</b>	<b>88,82</b>	<b>146,57</b>

**valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții**

**Valoarea de piață a terenului prin metoda comparației, este:**

**1.299,00 Lei / mp ≈ 280,00 Euro /mp**

**66.249,00 Lei ≈ 14.280,00 Euro**

Justificarea corecțiilor :

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de – 10% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Comparabilele au dreptul de proprietate integral motiv pentru care nu se aplică ajustări.

Proprietatea subiect – proprietățile se consideră libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat corecții, ofertele folosite ca și comparabile sunt libere la vânzare

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au oferat proprietățile comparabile au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Tip teren – similar, nu s-au aplicat ajustări valorice

Localizarea – terenurile comparabile sunt în zone diferite se aplică ajustări.

Caracteristici fizice - criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață; comparabilele sunt similare cu subiectul motiv pentru care nu s-au aplicat ajustări.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului cu energie electrică, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, nu s-au aplicat ajustări valorice terenurilor comparabile funcție de utilități.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – nu s-au aplicat ajustări, considerând că subiectul evaluat are aceeași CMBU ca și comparabilele folosite.



Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro/mp)		<b>320,09</b>		<b>240,00</b>		<b>88,82</b>		<b>146,57</b>	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-10%		-10%		-10%		-10%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		<b>288,08</b>		<b>216,00</b>		<b>79,94</b>		<b>131,91</b>	
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Preț ajustat		<b>288,08</b>		<b>216,00</b>		<b>79,94</b>		<b>131,91</b>	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Preț ajustat		<b>288,08</b>		<b>216,00</b>		<b>79,94</b>		<b>131,91</b>	
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Preț ajustat		<b>288,08</b>		<b>216,00</b>		<b>79,94</b>		<b>131,91</b>	
Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Preț ajustat		<b>288,08</b>		<b>216,00</b>		<b>79,94</b>		<b>131,91</b>	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Preț ajustat		<b>288,08</b>		<b>216,00</b>		<b>79,94</b>		<b>131,91</b>	
Localizare	Craiova Piața Unirii bl.M1	Craiova Central		Craiova Brazda lui Novac		Craiova Izvorul Rece		Craiova Brestei	
Ajustare		5,00%	14,40	15,00%	32,40	15,00%	11,99	15,00%	19,79
Preț ajustat		<b>302,49</b>		<b>248,40</b>		<b>91,93</b>		<b>151,70</b>	
Caracteristici fizice									
Suprafață, mp	51,00	328,00		600,00		957,00		539,00	
Ajustare		-2,77%	-7,98	-5,49%	-11,86	-9,06%	-7,24	-4,88%	-6,44
Acces la proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Topografie	plan	plan		plan		plan		plan	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Front stradal	-	14,00		6,50		24,00		20,00	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Utilități (energie electrică / apă / canalizare / gaz metan, altele)	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Construit	Da	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		-5,00%	-14,40	-5,00%	-10,80	-5,00%	-4,00	-5,00%	-6,60
CMBU	curti construcții	curti construcții		curti construcții		curti construcții		curti construcții	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Preț ajustat		<b>280,10</b>		<b>225,74</b>		<b>80,69</b>		<b>138,66</b>	
Ajustare totală netă	Euro/mp	-7,98		9,74		0,75		6,75	
Ajustare totală netă	%	-2,77%		4,51%		0,94%		5,12%	
Ajustare totală brută	Euro/mp	36,79		55,06		23,23		32,82	
Ajustare totală brută	%	12,77%		25,49%		29,06%		24,88%	
Numar ajustări		3		3		3		3	
Valoare de piață	Euro/mp	<b>280,00</b>							
Valoare de piață	Euro	<b>14.280,00</b>							
Valoare de piață	Lei/mp	<b>1.299,00</b>							
Valoare de piață	Lei	<b>66.249,00</b>							

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 280,00 Euro/mp

## COMPARABILE FOLOSITE

9/13/2018

Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paltinis langa BankPost/ Pot 20% - teren constructii de vanzare in Craiova, judetul Dolj - X67V0300A - 104.990 EUR



ID Anunt: #X67V0300A

Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paltinis langa BankPost/ Pot 20%

Craiova, Zona Central

Actualizat in 17.05.2016

**104.990 EUR**

Comision: 1%



Salvează

0

Adaugă notițe

**Caracteristici**

Suprafață teren:	328 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

**Specificații****Utilități**

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent  
Curent trifazic

**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi: asfaltate, betonate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**Vecinătăți**

Stradal Paltinis / langa fostul Banc Post

**Alte detalii**

Teren Intravilan in suprafata de 328 mp cu dubla deschidere : una de 14.53 ml si cealalta de 3.50 ml.  
Terenul este situat pe strada Paltinis, langa Bank Post.Conform C.U.Terenul este situat in zona de locuinte cu regim tehnic de inaltime de la P+3 la maxim P+10 si un Pot de 20%.Proprietarul accepta si variante.

**Acte, avize**

Certificat de Urbanism

**Detalii de contact**

Sună la

**0766.375.691**

Alte telefoane:

0764.561.627

0760.592.988 (fax)



SUD GROUP IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcții in zona Central, Craiova

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

9/13/2018

Teren Str Brazda lui Novac Craiova • OLX.ro

[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Craiova](#) > [Imobiliare Craiova](#) > [Terenui Craiova](#)[Urmatorul anunt](#) >Salveaza ca  
favorit

144 000 €

[Trimite mesaj](#)[0766 293 656](#)[Craiova, judet Dolj](#)  
[Vezi pe harta](#)

Adrian

Pe site din ian 2014

[Anunturile utilizatorului](#)[Raporteaza](#)[Tipareste](#)

### Teren Str Brazda lui Novac

Craiova, judet Dolj Adaugat de pe telefon La 20:52, 12 septembrie 2018, Numar anunt: 146755309

[Imi place 0](#)[Distribuie](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**Suprafata utila **600 m<sup>2</sup>**

Vand teren in suprafata de 600 mp,ultracentral situat in Mun Craiova,Str Brazda lui Novac cu toate utilitățile,cartier linistit,poziționat foarte aproape de toate punctele de interes(statie mijloc de transport in comun,scoala,grădinița,piata,supermarket,etc) deschidere stradala de 6,5m cu toate utilitățile(apa,gaz,curent,canalizare,internet).Pe teren se afla construita o casa de 94 mp amprenta la sol cu 69 utili.Accept si unele schimburi cu apartament cu doua camere sau garsoniera +/- diferenta.Pentru mai multe detalii va stau la dispozitie telefonic.Pret informativ 240€/mp.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [X](#)

[Afla mai multe detalii.](#)<https://www.olx.ro/oferta/teren-str-brazda-lui-novac-ID9WLL7.htm#5889ea15b7>

1/3

9/13/2018

Vand teren 957 mp Izvorul Rece stradal 24m deschidere Craiova • OLX.ro

[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Craiova](#) > [Imobiliare Craiova](#) > [Terenuri Craiova](#)[Urmatorul anunt](#) >

85 000 €

[Trimite mesaj](#)[07XX XXX XXX](#) [Arata telefon](#)[Craiova, Judet Dolj](#)  
[Vezi pe harta](#)

Lukas

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

[Raporteaza](#)[Tipareste](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)Ofertă de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**Suprafata utila **957 m<sup>2</sup>**

Vand teren 957 mp Izvorul Rece (iesirea din Craiova spre Filiasi) cu deschidere 24 metri la drumul european. Se poate si inchiria cu 150 euro/luna.  
Terenul este imprejmuit pe toate cele 4 laturi.

Utilitati:

- apa curenta;
- electricitate la limita de proprietate
- canalizare: nu
- posibilitate bransament gaze: da

[Inapoi](#)[Urmatorul anunt](#) >[imi place 0](#)[Distribuie](#)

Vizualizari:308

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii.](#)

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-957-mp-izvorul-rece-stradal-24m-deschidere-IDbYkD.htm#5889ea15b7>

1/2

8/24/2018

Teren zona Brestei - teren constructii de vanzare in Craiova, judetul Dolj - X86N0300B - 79.000 EUR



ID Anunt: #X86N0300B

**Teren zona Brestei**

Craiova, zona Brestei

Actualizat in 24.07.2018

**79.000 EUR**

Comision: Variabil, intre 2-3,5%+TVA



Salvează

0

Adaugă notițe

**Detalii**

Propunem spre achiziționare un teren în apropierea grădini botanice cu o suprafață de 539 mp și deschidere la strada de 7m. liniari cu posibilitatea de extindere până la 11 m. POT-ul este de 19.33%, iar domniile proprietarilor oferă bonus proiect construcție casa P+1. La teren sunt toate utilitățile, apă, gaze, canalizare, și curent electric. Pentru mai multe detalii, dar și pentru stabilirea unei întâlniri, vă rugăm să ne contactați la unul din numerele de telefon afișate.

**Caracteristici**

Suprafață teren:	539 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	7 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	19%		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

**Specificații****Utilități**

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent  
Utilități în zona

**Alte detalii zonă**

Amenajare străzi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**Detalii de contact**

Sună la

**0774.633.157**

Alte telefoane:

0770.835.364



UNIC SIMPLY THE BEST SRL

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcții în zona Brestei, Craiova

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



**5.4.STABILIREA REDEVENȚEI**

**Conform prevederilor legale: art.17 din Legea 50/1991 " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului ".**

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încat să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport. Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea 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 de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Nr.	Denumire	Valoare	UM
1	Valoare teren	14.280,00	euro
2	Valoare teren	66.249,00	lei
3	Perioada de recuperare	25	ani
4	Redevență teren anuală	<b>571,00</b>	euro/an
5	Redevență teren anuală	<b>2.650,00</b>	lei/an
6	Redevență teren lunară	48,00	euro/lună
7	Redevență teren lunară	221,00	lei/lună

Valorile sunt rotunjite

## Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

**Opinia mea este bazată pe adecvarea** abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea de piață a terenului în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea imobilului.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

**Valoarea redevenței este :**  
**2.650,00 Lei / an ≈ 571,00 Euro / an**  
Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



**ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE**



MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Str. A.I. Cuza, Nr. 7  
Craiova, 200585  
Tel.: 40251/416235  
Fax: 40251/411561  
consiliulocal@primariacraiova.ro  
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 141290/05.09.2018

CĂTRE,  
SC FIDOX SRL,  
Str. Principală, nr.99,  
Localitatea Purcăreni, județul Brașov

Prin Hotărârea nr. 246/31.05.2018, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC Buigold Alsol IFN SRL, asupra terenului de 51mp, situat în Craiova, str. Piața Unirii bl.M1, parter, ce aparține domeniului privat al mun. Craiova, pe o perioadă de 10 ani.

Conform art. 3 din aceeași hotărâre, cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului menționat va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere **Contractul de Servicii nr. 90482/07.06.2018**, având ca obiect „*Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat al municipiului Craiova*” în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului situat în Craiova, str. Piața Unirii bl.M1, parter, în suprafață de 51mp, proprietate privată a municipiului Craiova, în vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 246/2018.

DIRECTOR EXECUTIV  
Tonia Cristina Gălea





MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
Str. A.I. Cuza, Nr. 7  
Craiova, 200585  
Tel.: 40251/416235  
Fax: 40251/411561  
consiliulocal@primariacraiova.ro  
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 141290/05.09.2018

CĂTRE,  
SC FIDOX SRL,  
Str. Principală, nr.99,  
Localitatea Purcăreni, județul Brașov

Prin Hotărârea nr. 246/31.05.2018, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea SC Buigold Alsol IFN SRL, asupra terenului de 51mp, situat în Craiova, str. Piața Unirii bl.M1, parter, ce aparține domeniului privat al mun. Craiova, pe o perioadă de 10 ani.

Conform art. 3 din aceeași hotărâre, cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului menționat va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere **Contractul de Servicii nr. 90482/07.06.2018**, având ca obiect „*Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat al municipiului Craiova*” în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului situat în Craiova, str. Piața Unirii bl.M1, parter, în suprafață de 51mp, proprietate privată a municipiului Craiova, în vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 246/2018.**

DIRECTOR EXECUTIV,  
Ionuț Cristian Gâlea

Întocmit,  
Insp. Florentina Gavrilescu



**MUNICIPIUL CRAIOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR. 246**

**privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. Buigold Alsol IFN S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Piața Unirii, bl.M1, parter**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2018;

Având în vedere rapoartele nr.75551/2018 al Direcției Patrimoniu și nr.76659/2018 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. Buigold Alsol IFN S.R.L., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Piața Unirii, bl.M1, parter și rapoartele nr.237/2018 al Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.239/2018 al Comisiei de Urbanism, Protecția Mediului și Conservarea Monumentelor, nr.248/2018 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.250/2018 al Comisiei Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.252/2018 al Comisiei Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile art.693-702-Suprafața și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I-Izvoarele obligațiilor-Contractul din Legea nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art.4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, art.45, alin.3, art.61 alin.2, art.115, alin.1 lit.b și art.121, alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea S.C. Buigold Alsol IFN S.R.L., asupra terenului în suprafață de 51 mp., situat în municipiul Craiova, str.Piața Unirii, bl.M1, parter, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

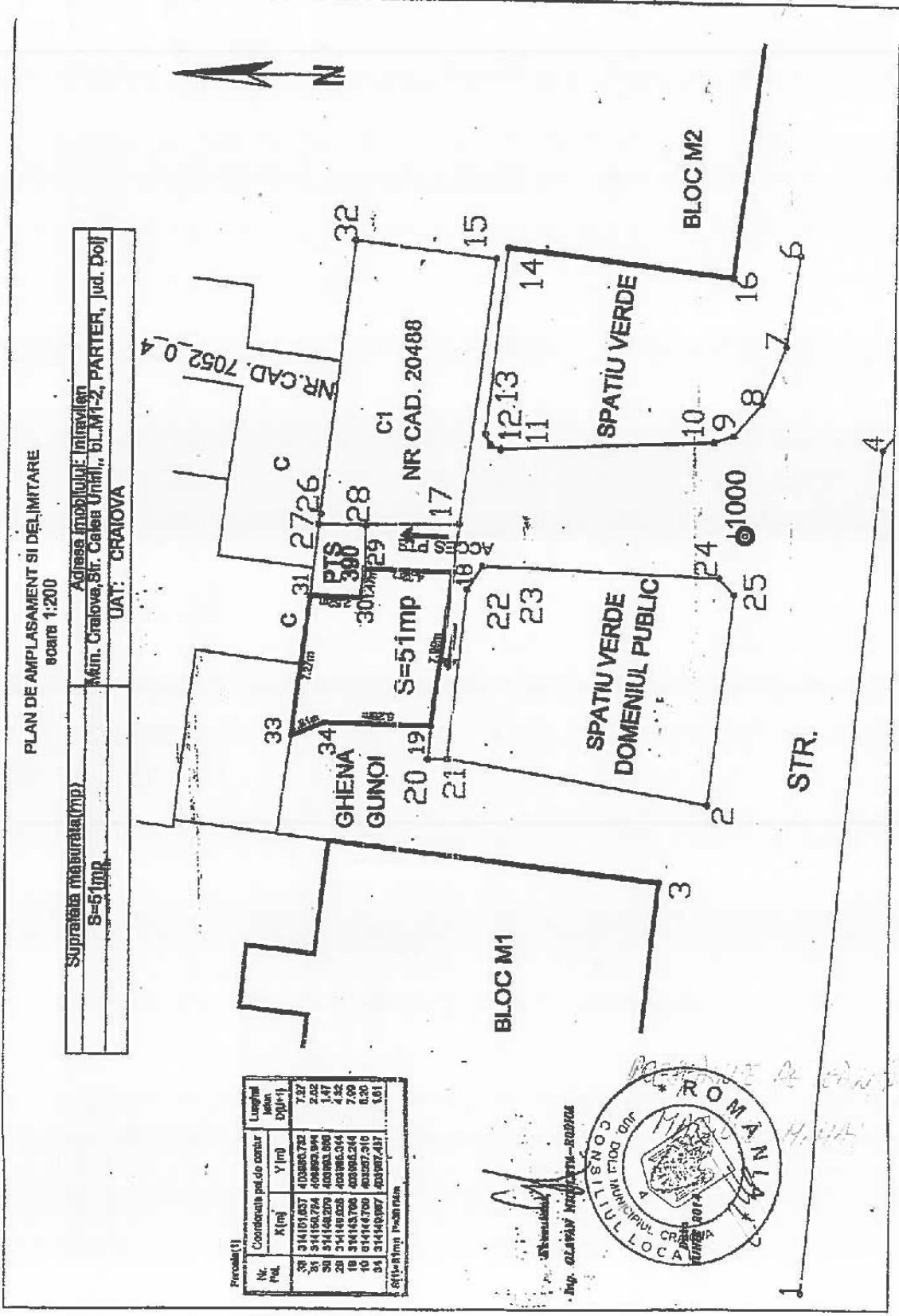
- Art.2.** Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, se constituie pe o durată de 10 ani.
- Art.3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie asupra terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C. Buigold Alsol IFN S.R.L. are obligația de a plăti în termen de 90 de zile de la aprobarea cuantumului prestației prevăzute la art. 3, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat în anexa la prezenta hotărâre, calculată conform Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale, adoptate pentru fiecare an.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la năincheierea contractului de superficie.
- Art.6.** Se aprobă împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public privind notarea contractului de superficie la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și să efectueze procedurile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.7.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către S.C. Buigold Alsol IFN.
- Art.8.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. Buigold Alsol IFN S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Marius MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,  
Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA HOTARAREA NR 246/2018



Procedee (1)

Nr. Pol.	Coordonata pe de contur		Lungimea liniei DJU+1
	X [m]	Y [m]	
30	314101837	403085702	7.27
31	314101874	403082894	2.92
32	314101910	403082890	3.47
28	314101923	403082894	4.32
18	314103700	403082244	7.99
10	314103700	403082310	0.30
34	314103987	403082487	1.61

Sf (1) = Sf (mp) Pezariu

ROMANIA

MUNICIPALITATEA CRAIOVA

SECRETAR GENERAL

ING. OLAVIA NICULESCU - BOBREA

10.05.2018

MUNICIPIUL CRAIOVA

FISA MIJLOC FIX

Cod: 14-2-2

Nr. Inventar: 41001103	Grupa: 410. TERENURI - DOM PRIVAT
Fel,serie,nr.,data coc. provenienta: MFDF - 2923 din 01.07.2014 -	Codul de clasificare: 4.1.0. TERENURI DOM PRIVAT
Valoare de inventar: 33.698,45	Data darii in folosinta: Luna: Iunie - Anul: 2014
Valoare de achizitie: 34.170,00	Data amortizarii completa: Luna: Iunie - Anul: 2064
Amortizare lunara: 0,00	Durata normala de functionare: 600 luni
Denumire mijloc fix si caracteristici tehnice: teren langa bi M, str Unirii,af ct Bulgoid,51mp	Cota de amortizare: 0,0000 %
Loc de folosinta: Sediu -terenuri D.Priv.	
Accesorii: N - bl. M1,E- punct trans, S - ALEE ACCES, V - DOM, PUBLIC	

NrCrt	Documentul (Data,felul, numarul)	Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii Mijlocului fix	Buc.	Débit	Credit
			1	34.170,00	0,00
1	30.06.2014	Valoare achizitie	1	0,00	471,55
2	30.12.2015	Proces reevaluare Dom. Privat Terenuri			33.698,45
		Sold			



Anexa nr. 1 la Hotărârea nr.292/2014

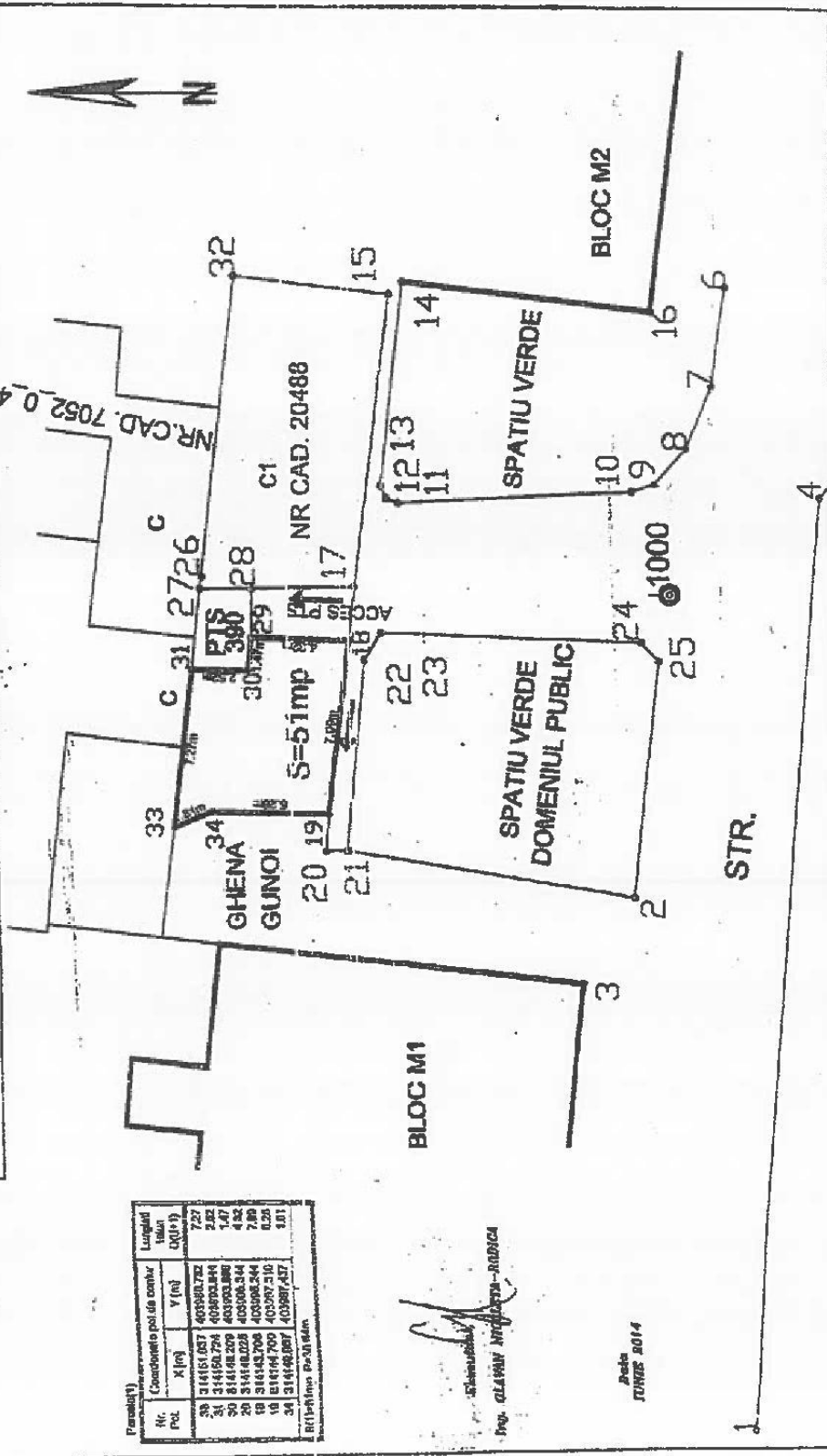
**INTRĂ în domeniul privat**

Nr. Crt.	Deznumirea bunului	Sup/ mp	NR Anexa/ NR HCL	elemente de identificare, observații	Valoare Inv/ici.	Administrație
1	Teren str. N Romanescu, nr.4, 583mp( din care 91mp aferent construcției)	583	anexa2A- HCL522/2007	N-Buzălu Marin, S și V-alee acces, E- teren primărie	226200	RAADP FL
2	Teren aferent BI T2, Aleea Teatrului nr.4, în Indiviziune cu Pfaeus Bank Romania SA	283,74	anexa1A- HCL522/2007	N- Teatrul Național, E- prop. Privată, S str. Romul, V- dom public	180108	CLM
3	Teren aferent construcție Bulgoid Alcor SRL lângă bl. M1- str. Unirii	51	anexa1A- HCL522/2007	N-bl M1, E- punct trans, S- alee acces, V- dom public	34170	CLM



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
SCALA 1:200

Suprafata terenului (m <sup>2</sup> )	Adresa (mobiliz. interven. Min. Craiova, Str. Calea Unirii, bl. M1-2, PARTER, jud. Dolj)
S=51900	UAT: CRAIOVA



Nr. Pol.	Coordonate pol. de comar		Lungime L (m)	Largime L (m)
	X (m)	Y (m)		
30	314481.037	403500.722	727	282
31	314482.726	403502.844	147	432
32	314482.028	403500.888	432	282
33	314483.700	403500.344	282	432
34	314480.087	403507.437	432	282

PROF. CLAUDIA ANASTASIU-BRODICA

Plan  
TUNER 2014

IDENTIFICARE TEREN





FOTOGRAFI DE LA DATA INSPECȚIEI









**AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV**

**Nr. 0023**

Se acordă societății:

**FIDOX SRL**

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01. 01. 2018  
Valabil până la: 31. 12. 2018

Președinte,  
Dana Ababei

