

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 75

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2010;

Având în vedere raportul nr. 22220/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr.1 C și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 14, 15, 17, 18, 19/2010;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.559/2009 referitoare la achiziționarea terenului în suprafață de 312 mp din acte și 311 mp din masuratori, situat în municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr.1 C, cu destinația de parcare publică;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare a terenului în suprafață de 312 mp din acte și 311 mp din măsurători, înscris în cartea funciară nr.54632 a municipiului Craiova cu nr. cadastral provizoriu 21810, situat în municipiul Craiova, str. Nicolae Bănescu, nr.1 C, cu destinația de parcare publică, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mărinică DINCĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA HOTARAREA NR. 75/2010.

S.C. – ING PROEV- S.R.L. CRAIOVA

Str. Ion Mincu, nr. 22 - Craiova,

jud. Dolj, România.

tel: 0251/ 542065; 0251/ 412636; 0722/541144

TEREN INTRAVILAN

311 mp (masurat), 312 mp (din acte)

Str. Nicolae Banescu, nr.1C, CRAIOVA

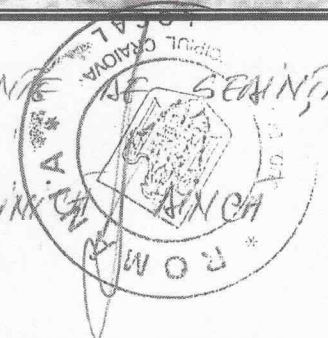
Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARINCA ANCA



Ex. nr.

Data: februarie 2010

Acestă evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a S.C. ING PROEV S.R.L., acordată legal, în scris.

CUPRINS

1. Sumar executiv

- 1.1 Identificarea proprietatii
- 1.2 Data evaluarii
- 1.3 Localizare
- 1.4 Rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare
- 1.5 Valoarea finala estimata

2. Premisele evaluarii

- 2.1 Scopul raportului, data inspectiei si a evaluarii
- 2.2 Identificarea proprietatii si a drepturilor de proprietate asupra acesteia
- 2.3 Ipoteze preliminare si conditi limitative
- 2.4 Identificarea si declaratia evaluatorului

3. Analiza si descrierea proprietatii

- 3.1 Identificarea proprietatii
- 3.2 Descrierea proprietatii

4. Cea mai buna utilizare a terenului

5. Evaluarea proprietatii imobiliare

- 5.1 Analiza pietei imobiliare
- 5.2 Metode de evaluare
 - 5.2.1. Abordarea pe baza de comparatii (metoda comparatiei directe)
 - 5.2.2. Abordarea pe baza de venit:
 - A) metoda capitalizarii rentei de baza;
 - B) metoda reziduala - varianta.
- 5.4 Analiza rezultatelor si concluzii

Anexe

Documentar foto

1. SUMAR EXECUTIV

1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea subiect este un **teren liber, intravilan**, situat in **Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1C**, in suprafata totala de **311 mp** din masuratori si **312 mp** din acte.

Dreptul de proprietate asupra terenului evaluat este detinut integral de **SC MARATON CONSTRUCTION SRL**.

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este **11.02.2010**.

Cursul BNR din data evaluarii este: **2,9817 lei/\$ si 4,1142 lei/euro**.

Valorile estimate sunt valabile la aceasta data, iar informatiile utilizate sunt la nivelul lunii **ianuarie - februarie 2010**.

1.3 LOCALIZARE

Terenul este situat in **Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1C**, in zona Amaradia, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla: Spitalul nr. 2, Gradina Botanica, fabrica de paine, spatii comerciale diverse, farmacii, sedii de firma, unitati prestari servicii (cosmetica, frizerie, restaurante, cabinete medicale).

Zona are un caracter preponderent comercial, prestari servicii dar si rezidential.

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

- 1 Valoare estimata prin abordarea prin abordarea pe baza de comparatii (metoda comparatiei directe)

V = 340.400 lei (cca 266 euro/mp)

- 2 Valoare estimata prin abordarea pe baza de venit (metoda capitalizarii rentei de baza)

V = 363.000 lei (cca 284 euro/mp)

- 3 Valoare estimata prin abordarea pe baza de venit (metoda reziduala - varianta)

V = 406.700 lei (cca 318 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUSA

Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 311 mp (312 mp din acte) este de:

340.400 lei (cca 266 euro/mp)

Mentionam ca s-a utilizat in calcule suprafata reala a terenului, adica cea masurata de 311 mp.

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Justificarea valorii:

Abordarea pe baza comparatiilor (comparatia directa) da imaginea valorii de vanzare pe piata a terenului, desi informatiile de piata sunt in aceasta perioada destul de putine si greu de verificat.

Abordarea pe baza de venit (capitalizarea rentei de baza) este o metoda suficient de precisa in situatia in care exista informatii de piata (oferte) suficiente pentru alegerea unor chirii si estimarea unei rate de capitalizare sustenabile.

Abordarea pe baza de venit (reziduala - varianta) este si ea o metoda suficient de precisa in situatia in care exista informatii de piata suficiente dar introduce o serie de presupuneri si ipoteze greu de verificat.

Optiunea evaluatorului este pentru valoarea obtinuta prin abordarea pe baza de comparatii, chiar daca piata este in aceasta perioada instabila.

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. SCOPUL RAPORTULUI, DATA INSPECTIEI SI A EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in scopul **estimarii valorii de piata in vederea cumpararii de catre Consiliul Local Craiova** a unui teren in suprafata de **311 mp (312 mp din acte)**, situat in **Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1C**, apartinand SC MARATON CONSTRUCTION SRL, conform HCL 559/17.12.2009.

Conform *Standardului International de Evaluare IVS1 - Valoarea de piata - baza de evaluare* „**Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere**”.

Conform normelor mai sus mentionate, metodologiei de evaluare, precum si a standardelor internationale de evaluare, singurele abordari recomandate si permise in evaluare sunt:

- abordarea pe baza de costuri;
- abordarea pe baza de comparatii;
- abordarea pe baza de venit.

Cele trei abordari mai sus mentionate pot fi utilizate de catre evaluatori in functie de adecvarea acestora. Normele impun utilizarea a cel putin doua din cele trei abordari, iar valoarea este rezultata in urma unui proces de reconciliere a rezultatelor.

Metodologia de evaluare prevede pentru evaluarea terenului, 6 metode de evaluare, ce vor fi detaliate ulterior.

Inspectia proprietatii s-a facut de catre evaluator la data de 11.02.2010.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

- dimensiunile terenului;
- aspectul zonei;
- existenta si starea utilitatilor;
- dimensiunile si starea drumurilor de acces;
- natura vecinatatilor.

Data evaluarii: 11.02.2010.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ASUPRA ACESTEIA

Proprietatea imobiliara este definita ca fiind terenul si acele elemente create de om si care sunt atasate terenului.

Obiectul acestui raport il constituie proprietatea imobiliara constituita din terenul in suprafata totala de **311 mp (312 mp din acte)**, situat in **Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1C**, identificat sub nr. cadastral **21810**.

Dreptul de proprietate asupra terenului mai sus mentionat apartine SC MARATON CONSTRUCTION SRL.

2.3. IPOTEZE PRELIMINARE SI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost redactat pe baza urmatoarelor **ipoteze**:

- *raportul de evaluare s-a realizat in conditiile in care nu exista interdictii de instrainare si grevare asupra proprietatii. Aceasta s-a considerat ca fiind libera de sarcini putand fi tranzactionata pe piata;*
- informatiile furnizate de catre beneficiar sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte (fotografiile imobilului sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate);
- se presupune o stapanire responsabila si competenta a proprietatii de catre proprietari;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau invizibile a proprietatii, solului sau subsolului ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator;
- se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii descrise si nu exista alte servituti decat cele din actele de proprietate atasate;
- nu a fost observata de evaluatori existenta unor materiale periculoase pe proprietate. Evaluatorii nu au cunoscut de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate. Totusi evaluatorii nu au calitatea si calificarea sa detecteze

aceste substante. Prezenta unor substante ca azbest, izolatie ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase poate afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor.

Alte conditii generale limitative:

- continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte (in special concluziile, identitatea evaluatorilor) nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa a evaluatorilor;
- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorii nu vor fi solicitati sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.

Responsabilitatea fata de terti:

- nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi instrainata;
- previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

Limitele acceptarii responsabilitatii evaluatorului sunt in conditiile in care:

- beneficiarul accepta valoarea estimata in conditiile mentionate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini beneficiarul.

Documentele pe care se bazeaza evaluarea sunt:

- Comanda evaluare 16040/29.01.2010;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 559 din 17.12.2009, privind achizitionarea terenului.
- Contract de vanzare-cumpare autentificat sub nr. 121 din 23.01.2008;
- Documentatie topo-cadastrala - plan de amplasament si delimitare;

2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre ing. ELENA INGRID CIORA, membru A.N.E.V.A.R cu legitimatia 6144.

Evaluatorul semneaza raportul, asumandu-si responsabilitatea pentru cele scrise in acesta si certifica in cunostiinta de cauza dupa cum urmeaza:

- afirmatiile sustinute in raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- remunerarea evaluatorului se face pentru munca prestata si in nici un caz in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- acest raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau proprietate;
- in deplina cunostiinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si a Standardelor Internationale si cu cerintele *Codului deontologic al profesiei de evaluator* care este o anexa la Statutul ANEVAR;
- in prezent este membru ANEVAR;
- certifica faptul ca detine competentele necesare pentru intocmirea acestui raport - Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (EPI).

EXPERT EVALUATOR

Ing. ELENA INGRID CIORA

3. ANALIZA SI DESCRIEREA PROPRIETATII

Sursele de informatii care au stat la baza prezentului raport au fost:

Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a Proprietatilor Imobiliare, buletinele informative editate de catre ANEVAR);

Legislatia in vigoare la data evaluarii;

Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructii si furnizori de materiale, materii prime si energie;

Oferte pentru vanzari si inchirieri de spatii sau proprietati similare;

Presa locala si presa de specialitate.

3.1.IDENTIFICAREA PROPRIETATII

A. DATE GENERALE

Terenul ce urmeaza a fi instrainat nu este grevat de sarcini si nu a iesit din circuitul civil.

In urma studierii situatiei de fapt au rezultat o serie de avantaje si dezavantaje notabile ale terenului evaluat.

Avantaje:

- Terenul este localizat intr-o zona rezidentiala (blocuri de locuinte), cu acces in special pietonal, dar si auto;
- In vecinatatea terenului se afla blocuri de locuinte;
- In apropierea imobilului se afla, Spitalul nr. 2, Gradina Botanica, fabrica de paine, spatii comerciale, sedii de firma, unitati prestari servicii (cabinete medicale, cosmetica, farmacii), transport in comun (autobuz), etc.
- Zona dispune de toate utilitatile;
- Forma terenului (dreptunghiulara cu acces pietonal pe toate cele 4 laturi si auto din strada Nicolae Banescu) este adecvata unei utilizari rezidentiale (bloc de locuinte) sau comerciale (spatii de birouri cu spatii comerciale la parter), lipsind insa spatiile de parcare;

Dezavantaje:

- Terenul este amplasat in imediata vecinatate a blocurilor, fiind amplasat chiar in curtea interioara a blocurilor;

- Nu exista spatii de parcare si nici posibilitatea de amenajare a acestora in vecinatate, terenul fiind in prezent chiar utilizat ca parcare de locatarii blocurilor din jur;
- Accesul din strada este relativ mic, vizibilitatea fiind afectata negativ;

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este complexa: comerciala, prestari servicii si rezidentiala, zona este aproape de zona centrala, existand interes pentru spatii de birouri si chiar spatii comerciale sau prestari servicii, tinand cont si de premisele celei mai bune utilizari: posibila fizic, permisa legal, fezabila financiar si de amplasarea proprietatii consideram ca cea mai buna utilizare a terenului liber este cea comerciala sau combinata bloc de locuinte cu spatii comerciale la parter. Insa datorita faptului ca in aceasta perioada au scazut vanzarile pentru locuintele in blocurile noi, iar suprafata de teren este relativ mica, se considera ca cea mai buna utilizare a terenului este cea comerciala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei imobiliare

În esență, bilanțul acestui an, arată o evoluție descendentă pe toate segmentele economice cu influență asupra pieței imobiliare:

Macroeconomie: Anul recesiunii

Trei trimestre de scadere economica succesiva nu doar ca satisfac clar definitia tehnica a recesiunii, dar sunt de natura sa sperie prin amploarea prabusirii: daca la inceputul lui 2008, economia crestea cu 8,8%, in vara acestui an lucrurile s-au inversat, cu o scadere de 8,8%.

Resurse umane: Anul concedierilor

Dublarea numarului de someri, inghetarea salariilor, reducerea beneficiilor si, dupa mult timp, lupta seriosa pentru gasirea sau pastrarea unui loc de munca au facut din piata fortei de munca unul dintre cele mai dinamice domenii in 2009.

Agricultura - 2009, anul nefericirii

2009 a fost unul dintre cei mai nefericiti ani pentru agricultura: conditiile meteo nefavorabile si scaderile de pret la grane s-au dovedit catastrofale pentru agricultori.

Intre timp, Romania importa mai mult de jumatate din produsele alimentare, iar agricultura si-a redus contributia la PIB la jumatate, atingand in 2009 doar 3,2%, potrivit actualului ministru al agriculturii, Ilie Sarbu.

Piata auto: victima crizei

Industria auto si imobiliarele, adica domeniile care au profitat cel mai mult de pe urma cresterii economiei de dupa 2004, au intrat in soc in 2009 si nici 2010 nu arata prea bine.

Dupa ani in care piata parea ca nu se mai oprea din crestere, lucrurile s-au schimbat

dramatic in mai putin de un an si jumatate. Importurile de automobile second-hand, avantajate de o taxa de poluare mica si de o inasprire a conditiilor de creditare, au explodat.

Potrivit estimarii dealerilor, in 2010 in cel mai bun caz vanzarile se vor mentine la acelasi nivel ca si in 2009. Majoritatea se asteapta la o continuare a declinului de cel putin zece procente. Pe de alta parte, Dacia va lansa Duster, primul SUV din istoria marcii, in timp ce Ford va incepe productia de autoturisme la Craiova.

Comert: cu surprize

Retelele de magazine, beneficiarele cresterii puterii de cumparare din ultimii ani, au invatat in 2009 ca de la profit la insolvena nu este o distanta atat de mare pe cat credeau.

Dupa ani in sir in care retelele s-au intrecut sa anunte investitii mai mari, deschideri mai multe si vanzari in crestere, 2009 a avut efectul unui dus foarte rece pentru toate domeniile din comert: insolventa si falimentul ameninta peste tot.

Bursa: Reteta banilor usori nu mai functioneaza

Cumperi astazi, vinzi peste sase luni sau un an cu un profit considerabil. Reteta banilor usori de pana acum nu mai functioneaza.

Din punctul de vedere al castigurilor obtinute de investitori, 2009 a fost cel mai bun din ultimii patru ani la Bursa de Valori Bucuresti, insa evolutia pietei a fost marcata mai mult de scandaluri decat de evenimente majore cu impact pozitiv.

Petrol si carburanti: Minus 20%

„Cred ca vor mai trece 3-5 ani pana cand vom ajunge la un nivel al cererii de hidrocarburi comparabil cu cel inregistrat anterior acestei crize. Ceea ce este surprinzator este faptul ca acum pretul petrolului si-a revenit mult mai repede, din pacate nu si marjele de rafinare si nu si cererea de gaze”, spune Wolfgang Rutenstorfer, CEO-ul OMV.

Scaderea pietei de carburanti pe piata din Romania a ajuns la peste 20% si a vizat in special segmentul de flote, companiile de transporturi fiind foarte afectate de scaderea consumului si a productiei. Conform datelor Lukoil, cea mai dura perioada in ceea ce priveste scaderea vanzarilor a fost primul trimestru al anului, dar ritmul mult mai lent de vanzari s-a pastrat pe timpul verii, abia in toamna remarcandu-se o usoara imbunatatire.

Fara cere pentru industrie

Produsele industriale romanesti nu au mai avut anul acesta cautare, pe masura ce criza economica a lovit toate economiile din Europa.

Doua miliarde de euro vor reprezenta anul acesta exporturile de masini Dacia, evolutia

fabricii de la Pitesti fiind, probabil, singurul element pozitiv dintr-o industrie puternic afectata de scaderea comenzilor din Europa de Vest, principalul partener de export.

Siderurgia, componentele auto, textilele - aproape toate domeniile cu pondere importanta in Produsul Intern Brut (PIB) au fost lovite in plin, iar companii care pana acum inregistrau anual profituri de zeci de milioane de euro sau chiar mai mult s-au vazut nevoite sa disponibilizeze angajati sau chiar sa isi puna problema renuntarii la o parte din activele din Romania.

2009 - Anul consultantilor

Anul 2009 a fost pentru consultanta unul paradoxal. Desi piata si-a pastrat nivelul afacerilor de anul trecut - undeva intre 350 si 400 de milioane de euro - multi clienti noi au fost impinsi in birourile consultantilor de problemele complexe cu care s-au confruntat in 2009.

Natura consultantei s-a schimbat fundamental. "Nimeni nu mai este dispus sa plateasca pentru altceva decat pentru solutii complete, de la idee pana la punerea ei in aplicare", spune Emilian Duca, partener in departamentul de taxe al BDO. Ionut Simion, partener pe consultanta fiscala la PriceWaterhouseCoopers, afirma ca in 2009 s-a diminuat interesul pentru orice proiect care nu a putut aduce beneficii economice imediate si precis cuantificabile clientului.

2009, anul in care banii au devenit mai scumpi

Explozia consumului din ultimii ani a venit pe fondul accesului mai facil la finantare. De anul acesta insa, banii nu au mai circulat.

Bancile au fost primele care in toamna trecuta au apasat puternic pedala de frana, blocand finantarea pentru economie, dupa ce anii trecuti oferisera credite de miliarde de euro. Dupa cateva luni, firmele, deja lovite de intarzierile cu care statul isi platea facturile, au inceput sa se sufoce in lipsa finantarilor pentru activitatile curente.

Real estate: Chinul imobiliar

Proiecte de peste trei miliarde de euro blocate, dezvoltatori intrati in insolventa, rasturnari de ierarhii si o scadere drastica a veniturilor pentru cei care in anii precedenti au incasat sume considerabile din operatiunile derulate in piata imobiliara.

"A fost un an pragmatic si dur care a strivit speranta si a sufocat increderea in miracole", comenteaza Cristian Ustinescu, investment director la firma de consultanta Ustinescu.

Plecarea unor brokeri si manageri cu experienta de la companiile in care activau de

mai multi ani - Horatiu Florescu, Monica Barbu si Gabriel Chimisliu de la Colliers International si Alexandra Dimofte de la CBRE Eurisko - a fost unul din evenimentele acestui an. Segmentul agentilor imobiliare care se bazau pe tranzactiile de locuinte a fost cel mai puternic afectat, dupa o reducere cu peste 50% a numarului de tranzactii.

Segmentul tranzactiilor de investitii a fost de altfel cel mai lovit, avand in vedere ca programul Prima Casa a reusit sa anime un pic segmentul rezidential, iar malluri si cladiri de birouri au mai fost finalizate, chiar daca putine au un grad de ocupare de 100%. In prima jumatate a anului au fost incheiate tranzactii cu o valoare cumulata de 26 de milioane de euro, in scadere cu 97%. Ultimele luni au adus si cea mai importanta tranzactie din acest an, vanzarea European Retail Park Braila catre NEPI pentru 63 de milioane de euro si un schimb de actiuni. "Principala frustrare a fost lipsa finantarii, in general, si atitudinea bancilor, in particular, care au trecut brusc de la a oferi bani nediferentiat la a nu mai da credite deloc", comenteaza Cristian Ustinescu.

Dificultatile prin care a trecut piata imobiliara au dus la scaderi si in sectorul de constructii. Cele mai recente date ale Institutului National de Statistica indica o scadere a lucrarilor de constructii cu 25,6% in primele noua luni. "A fost un an greu, chiar daca nu la fel ca 1998-1999. A fost important orice client, fata de anii trecuti cand situatia era diferita. Am reusit totusi sa ne repliem si sa obtinem aceeasi profitabilitate fara sa facem concedieri", spune Andrei Sulyok, directorul general al Lindab Romania, liderul pietei de invelitori de acoperis.

Concluzia:

Ca rezultat al acestei situatii defavorabile, piata imobiliara sufera de o scadere a drastica a puterii de cumparare, precum si a potentialilor clienti eligibili pentru creditele bancare.

Consecinta fireasca este in prima faza un blocaj, deoarece oferta este inca la un nivel destul de sus in comparatie cu cererea solvabila, urmata de o scadere importanta, pe anumite segmente chiar pana la 50% a preturilor de oferta.

5.2. Metode de evaluare

PRINCIPIILE GENERALE DE EVALUARE SUNT:

- *Principiul anticiparii*: valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate, care urmeaza a fi generate de o anumita proprietate;

- *Principiul substitutiei*: atunci cand pe piata sunt disponibile mai multe bunuri similare cu preturi diferite, acela care are pretul cel mai mic, se va epuiza primul;
- *Principiul schimbarii*: schimbarea este rezultatul actiunii legii cauza-efect;
- *Principiul cererii si ofertei*: pretul unei marfi (proprietati) variaza direct, dar nu neaparat si proportional, cu cererea si invers, dar nu neaparat si proportional, cu oferta;
- *Principiul contributiei*: valoarea unei parti componente a unei proprietati/afaceri depinde de cat de mult contribuie aceasta la valoarea intregului sau de cat de mult reduce valoarea intregului absenta sa.

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare, standardele ANEVAR accepta trei abordari.

Cele trei abordari acceptate de catre standardele ANEVAR sunt:

- ***abordarea prin cost*** estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire sau de reproducere) al proprietatii din care se deduce deprecierea (fizica, functionala si economica);
- ***abordarea prin comparatia vanzarilor*** recunoaste ca pretul proprietatilor este stabilit pe piata;
- ***abordarea prin venit***, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Cele trei abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta, chiar daca fiecare dintre ele se bazeaza pe aceleasi principii economice. Toate cele trei abordari si metodele derivate din acestea sunt metode de piata si au la baza comparatia cu imobile similare existente pe piata (oferte sau tranzactii, preturi de construire sau chirii) cunoscute la data evaluarii.

Pentru evaluarea unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de cea mai buna utilizare a acesteia.

Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Terenul considerat liber, este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar metodele de evaluare sunt:

Metoda comparatiilor de piata:

In aceasta abordare valoarea estimata este rezultata in urma comparatiei proprietatii cu alte proprietati similare ce au fost vandute recent sau a caror valori de oferta sunt cunoscute.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Metoda consta in considerarea si compararea diferentelor rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea.

Elementele de comparatie de baza sunt urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise,
- conditiile de finantare,
- conditiile de vanzare,
- conditiile pietei,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componente non-imobiliare ale valorii.

Tehnicile de identificare si cuantificarea conditiilor se clasifica in doua categorii:

a) cantitative

- analiza pe perechi de date
- analiza statistica
- analiza grafica
- analiza evolutiei
- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative

- analiza comparatiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

Metoda proportiei

Este cunoscuta si sub numele de *metoda alocarii* si este bazata pe principiul *echilibrului* si pe conceptul *contributiei*, care spune ca exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare pentru anumite tipuri de proprietati in anumite localizari.

Metoda extractiei

Este o varianta a metodei proportiei si anume, valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri si uzura.

Metoda parcelarii

Este utilizata pentru terenurile pentru care parcelarea este cea mai buna utilizare si exista date comparabile pentru aceste tipuri de parcele.

Se analizeaza parcelarea terenului prin determinarea numarului si dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic si legal. Se face apoi o analiza a loturilor similare construite, estimandu-se pretul de vanzare cel mai probabil, durata de construire probabila si rata de absorbtie a parcelelor de catre piata.

Se scad costurile directe si indirecte aferente dezvoltarii imobiliare, marketing-ului si vanzarii proprietatilor construite pe loturi, obtinandu-se astfel fluxurile de venituri generate de vanzarea proprietatilor construite pe loturi si aferente terenurilor.

Aceste fluxuri vor fi actualizate cu o rata de actualizare ce tine cont de riscul aferent dezvoltarii de proprietati imobiliare si care este obtinabila pe piata.

Perioada de actualizare depinde de durata de construire si de vanzarea sustinuta de absorbtia pietei.

Metoda reziduala

Se bazeaza pe principiul *echilibrului* si pe conceptul *contributiei* care se refera la echilibrul agentilor de productie, adica teren, munca, coordonare si capital.

Pentru aplicarea metodei, se determina mai intai constructia ce reprezinta cea mai buna utilizare, apoi se estimeaza venitul stabil din exploatare, obtinut din chiria de piata si cheltuielile de operare estimate la data evaluarii, apoi se calculeaza ce parte din venituri se

poate atribui cladirilor si ce parte din acestea se pot atribui terenului. Aceasta din urma se capitalizeaza cu o rata de capitalizare adecvata, rezultand valoarea terenului.

Metoda capitalizarii rentei de baza

Este similara cu metoda capitalizarii directe si presupune capitalizarea **rentei de baza**, *care este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu reglementarile de inchiriere a terenurilor.*

Rezultatul final, obtinut in urma aplicarii a doua sau mai multe dintre metodele enuntate, poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

In urma aplicarii a doua sau trei dintre metodele de mai sus, evaluatorul estimeaza valoarea proprietatii in fiecare caz in parte. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finala este obtinuta in urma unei analize atat a informatiilor cat si a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

Pentru evaluarea **terenului** situat in **Craiova, str. Nicolae Banescu, nr. 1C**, in suprafata totala de **311 mp** din masuratori si **312 mp** din acte, tinand cont de scopul evaluarii si de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a doua abordari: abordarea prin comparatii si abordarea prin venit, la aceasta din urma, utilizand doua variante ale acestei abordari: metoda capitalizarii rentei de baza si o varianta a metodei reziduale.

5.2.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei directe)

Metoda este aplicata pe baza datelor si informatiilor culese si detinute de evaluator cu privire la oferte de terenuri similare, proprietatile fiind situate in zone similare cu proprietatea de evaluat.

Din informatiile culese de la agentii imobiliari, din presa sau din baza de date a evaluatorului s-au selectat urmatoarele comparatii:

1. **ID 320539:** Teren intravilan in suprafata de 306 mp, situat in Craiova, G-ral Falcoianu, nr. 6b. Terenul este liber, cu deschidere de 12 metri la strada si dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de **55.000 euro**.

2. **ID 314420:** Teren intravilan in suprafata de 482 mp, situat in Craiova, zona Amaradia. Terenul este liber, cu deschidere de 20,5 metri la strada si dispune de toate utilitatile. Terenul este situat intr-o zona de blocuri.

Pretul de oferta este de **280 euro/mp**.

3. **ID 248297:** Teren intravilan in suprafata de 1.050 mp, situat in Craiova, zona Baba Novac. Terenul este liber, are deschidere de 25 metri la strada si dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de **230 euro/mp**.

4. **ID 318953:** Teren intravilan in suprafata de 700 mp, situat in Craiova, Brazda, zona American Style. Terenul are deschidere de 22 metri la strada si dispune de toate utilitatile. Pe teren exista o constructie demolabila.

Pretul de oferta este de **230.000 euro**.

Grila datelor de piata este prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
		Brazda, 320539	Amaradia, G. Enescu, 314420	Brazda, complex Baba Novac, 248297	Brazda, American Style, 318953
Suprafata	311,00	306	482	1.050	700
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		180	280	230	329
Conditii vanzare (tranzactie/oferta)	-10%	oferta	oferta	oferta	oferta

		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-18,00	-28,00	-23,00	-32,86
Pret corectat		162,00	252,00	207,00	295,71
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		162,00	252,00	207,00	295,71
Suprafata	311,00	306,00	482,00	1.050,00	700,00
Corectie procentuala		0%	6%	22%	-9%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,40	13,94	45,00	-27,73
Pret corectat		161,60	265,94	252,00	267,99
Localizare		similara	similara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		161,60	265,94	252,00	267,99
Acces	d = 15 ml la strada, pe toate laturile la alei de acces cca 16 ml	d = 12 ml	d = 20,5 ml	d = 25 ml	d = 22 ml
Valoarea corectiei (%)		6%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		10	0	0	0
Pret corectat		171,60	265,94	252,00	267,99
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		171,60	265,94	252,00	267,99
Alte corectii: forma, zona	dreptunghiulara, parcare interioara blocuri	similar	liber	liber	constructie pe teren
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	-1,43
Pret corectat		171,60	265,94	252,00	266,56
Total corectie bruta		6%	6%	22%	10%
Total corectie bruta		10,40	13,94	45,00	29,16
		corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata	rotund	266,00	EUR/mp		
		82.738 €	340.400		

Pe baza criteriilor considerate relevante, s-au făcut corecții comparabilelor, după cum urmează:

- Corecția de negociere ține cont în primul rând de tendința de scădere a prețurilor, ea fiind estimată la 10%;
- Corecția de suprafață a rezultat din diferența de preț între comparabilele 2 și 3, ea fiind aplicată corespunzător tuturor celor 4 comparabile;
- Corecția pentru deschidere s-a estimat la cca 10 euro/mp;

- La alte corectii s-a tinut seama de faptul ca pe terenul utilizat ca si comparabila 4 exista o constructie si s-a determinat prin estimarea costurilor aproximative ale demolarii constructiei si eliberarii terenului;
- Pentru restul de criterii nu au fost necesare corectii.

Se observa ca valoarea comparabilelor 1 si 2 au corectie procentuala bruta cea mai mica. Deoarece comparabila 2 este situata chiar in zona imobilului subiect, s-a considerat ca valoarea estimata este pretul corectat al comparabilei 2.

Valoarea proprietatii rezultata in urma aplicarii **Metodei comparatiilor directe**, in opinia evaluatorului este de **266 euro/mp**.

$$266 \text{ euro/mp} \times 311 \text{ mp} \times 4,1142 \text{ lei/euro} = 340.351 \text{ lei}$$

Valoarea estimata a terenului este: 340.350 lei.

5.2.2. Abordarea pe baza de venit

Abordarea pe bază de venit reprezintă una din cele trei mari categorii de abordare a evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare, presupunând că acesta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

A) metoda capitalizării rentei de baza:

Metodologia de evaluare este următoarea:

- se determina venitul stabil rezultat din exploatarea proprietatii
- se determina rata de capitalizare
- se determina valoarea terenului

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - înseamnă aprecierea cantității, calității și duratei veniturilor previzionate. Pentru determinarea venitului stabil din exploatare s-a presupus închirierea întregului teren. Chiria potențială a fost estimată la 3,5 euro/mp, analizând o serie de oferte pentru terenuri din zona sau din zone similare.

VBP este suma totală a veniturilor în ipoteza unui grad de utilizare de 100% obținut anual.

DETERMINAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

VBE este venitul după aplicarea gradului de utilizare real. Gradul de utilizare este afectat atât de perioada de marketing, cât și de suprafața efectivă de teren utilizabil, gradul de utilizare fiind estimat la 60%.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul după scăderea cheltuielilor (amenajare teren, bransamente utilități, etc.), estimate la cca 10% din venituri.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (c%)

Rata de capitalizare s-a determinat pe baza informațiilor de piață.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D
Chirie unitara	4,0	3,5	2,5	3,0
Suprafata utila (mp)	306	482	1.050	700
Chirie lunara solicitata	1224	1687	2625	2100

Venit Brut Potential (EUR/an)	14.688	20.244	31.500	25.200
<i>Grad de neocupare (40% din VBP)</i>	<i>5875,2</i>	<i>8097,6</i>	<i>12600</i>	<i>10080</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	8.813	12.146	18.900	15.120
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>881,28</i>	<i>1214,64</i>	<i>1890</i>	<i>1512</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	7.932	10.932	17.010	13.608
	Brazda, 320539	Amaradia, G. Enescu, 314420	Brazda, complex Baba Novac, 248297	Brazda, American Style, 318953
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	55.080	134.960	241.500	230.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>14,40</i>	<i>8,1</i>	<i>7,0</i>	<i>5,9</i>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 8%, aferenta comparabile B.

NOTA: Se vor anexa datele de identificare ale comparabilelor

ESTIMAREA VALORII

Valoarea este data de urmatoarea formula de calcul:

$$V = VNE / c\%.$$

METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA		
Suprafata utila (mp)	cca.	311,00
Chiria lunara (EUR/luna)		1088,5
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		13.062
Total VBP (eur/an)		13.062
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		7.837
Total VBE (EUR/an)		7.837
Cheltuieli exploatare	0%	0
Costuri amenajare	10%	784
Venit net efectiv (EUR/an)		7.053
Total VNE (EUR/an)		7.053
Rata de capitalizare		8%
Multiplator		12,50
Valoare randament (EUR)		88.169
Valoare randament (EUR)		363.000
rotund		88.231 €

Valoarea estimata a terenului este: 363.000 lei.

B) metoda reziduala - varianta:

Metodologia de evaluare este urmatoarea:

- se determina constructia ce reprezinta cea mai buna utilizare, aceasta fiind o constructie P+4, cu parter comercial si etaje spatii de prestari servicii, locuinte sau birouri;
- se determina venitul stabil rezultat din exploatarea proprietatii;
- se determina rata de capitalizare;
- se determina valoarea terenului, scazand costurile de executie a constructiei.

Constructia ce reprezinta cea mai buna utilizare este o constructie P+4, cu parter comercial si etaje spatii de prestari servicii, locuinte sau birouri, avand o suprafata construita la sol de 124 mp, restul terenului fiind utilizat ca zona de acces.

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - inseamna aprecierea cantitatii, calitatii si duratei veniturilor previzionate.

Pentru determinarea venitului stabil din exploatare s-a presupus inchirierea cu cca 12 euro/mp a parterului si cca 10 euro/mp a etajelor. A rezultat o medie de 8,5 euro/mp.

VBP este suma totala a veniturilor in ipoteza unui grad de utilizare de 100% obtinut anual.

DETERMINAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

VBE este venitul dupa aplicarea gradului de utilizare real, care a fost apreciat la 80%.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul dupa scaderea cheltuielilor, apreciate si ele la 25% din venituri.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (c%)

Rata de capitalizare s-a determinat matematic, utilizand modelul cmpc.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

modelul CMPC costul mediu ponderat al capitalului

$$cmpc = kp \times (CP/V0) + kpr \times (Cpr/V0) + kd \times ((1-s) \times (CT/V0))$$

kp = costul capitalului propriu

kpr = costul capitalului preferential

Se neglijeaza

kd = costul creditului inainte de impozit

CP = valoarea de piata a capitalului propriu

CP - ponderea capitalului propriu

Cpr = valoarea de piata a capitalului preferential

CT = credite totale

CT - ponderea capitalului imprumutat

s = cota impozitului pe profit
V0 = valoarea de piata a intreprinderii

pondere capital propriu 70%
pondere capital imprumutat 30%

Costul capitalului propriu a fost estimat ca rata de baza fara risc (rata dobanzii de referinta comunicata de BNR), eliminandu-se influenta inflatiei, plus riscul investitiei.

$$k_p = \text{costul capitalului propriu} = A + B$$

A rata de baza fara risc: rata dobanzii de referinta BNR 2009

ian.10	8
dec.09	8
nov.09	8
oct.09	8,5
sep.09	8,53
aug.09	9
iul.09	9,5
iun.09	9,71
mai.09	10,02
apr.09	10,07
mar.09	10,14
feb.09	10,25
media	9,14

rata inflatiei 2009

4,74

B riscul investitiei

min = 1	suma riscurilor	5
max = 5	risc interior (caracteristic proprietatii)	2
	localizare	mic
	dimensiunea/calitatea spatiului	mic
	risc exterior (conditii generale ext proprietatii)	3
	conditii economice	mediu
	management	0

Costul creditului a fost estimat ca medie a dobanzilor bancare de pe piata.

$$k_d = \text{costul creditului inainte de impozit}$$

Rata medie a dobanzii la ofertele de credite

Credite imobiliare/ipotecare	nov.09	dec.09	Astazi
RON	14,70	14,80	14,00
EUR	8,20	8,10	7,90
Credite auto	nov.09	dec.09	Astazi

RON	16,00	16,30	16,00
EUR	10,60	10,60	10,50
Credite de nevoi personale cu ipoteca	nov.09	dec.09	Astazi
RON	15,60	15,40	14,90
EUR	8,90	8,80	8,70
Credite de nevoi personale	nov.09	dec.09	Astazi
RON	17,10	17,50	17,10
EUR	13,20	13,40	12,60
Carduri de credit	nov.09	dec.09	Astazi
RON	24,50	24,50	24,80

Rata de capitalizare este deci 10%, fiind in intervalul de 8% - 12%, al valorilor date de informatiile de piata.

ESTIMAREA VALORII

Valoarea este data de urmatoarea formula de calcul:

$$V = VNE / c\%.$$

Din valoarea obținută pentru proprietate (construcție + teren) s-au dedus costurile de construire a spatiului, utilizandu-se un cost de inlocuire asimilat din Indreptarul Tehnic, MATRIX 2010.

FISA nr.63				
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI				
METODA COSTURILOR UNITARE				
1. DATE DE REFERINTA:				
- suprafata teren aferent (mp)	311,00	din cadastru		
- suprafata construita (mp) Ac	124,40	estimat		
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	622,00	estimat		
- arie utila (mp) Au cca.	497,60	din cadastru		
- inaltime medie	3,5			
2. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE				
2.1. Valoare unitara (euro - lei / mp Ad)	510,99	2.102	lei	
2.2 Valoarea de inlocuire (lei)		1.307.640	lei	
corectii:				
TOTAL CORECTII		0	lei	
2.3 Valoarea de inlocuire corectata (lei)		1.307.640	lei	
3. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT				
* conditii de exploatare		normale		
* starea tehnica		buna		

3.1. Gradul de uzura fizica:			3,73%	
* Constructii			1%	
* Anvelopa, Inchideri si compartimentari			1%	
* Finisaje			10%	
* Instalatii			3%	
3.2. Neadecvare functionala			0,00%	
3.3. Depreciere din cauze externe			20,00%	
4. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE			1.007.100	RON
	TVA		-160.797	RON
			846.300	RON
			205.700	EUR
			331	EUR/MP

Valoarea rămasă a fost atribuită terenului.

METODA REZIDUALA			
Suprafata utila (mp)	cca.	497,60	
Chiria lunara (EUR/luna)		4229,6	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		50.755	
Total VBP (eur/an)		50.755	
Grad de ocupare		80%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		40.604	
Total VBE (EUR/an)		40.604	
Cheltuieli exploatare	20%	8.121	
Costuri reamenajare (reparatii)	5%	2.030	
Venit net efectiv (EUR/an)		30.453	
Total VNE (EUR/an)		30.453	
Rata de capitalizare		10%	
Multiplicator		10,00	
Valoare randament (EUR)		304.531	
rotund		304.500 €	
		1.253.000	
		LEI	
Cost constructie		-846.300 LEI	
Valoare randament (EUR)		406.700	
rotund		98.853 €	

Valoarea estimata a terenului este: 406.700 lei.

5.3. Analiza rezultatelor si concluzii

Valoarea proprietatii estimate prin cele doua metode, este:

Metoda utilizata	Valoarea estimata (lei)
Metoda comparatiilor directe (abordarea prin comparatii)	340.400
Metoda capitalizarii rentei de baza (abordarea pe baza de venit)	363.000
Metoda reziduala - varianta (abordarea pe baza de venit)	406.700

Avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea celor 3 metode de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiilor directe. Valoarea estimata prin celelalte doua metode reprezinta un indicator al valorii de investitie si cuprinde anumite elemente care pot fi infirmate de piata.

Valoarea estimata prin metoda comparatiilor directe este obtinuta prin analiza unor date si informatii de pe piata, continand de asemenea elemente previzionale rezonabile. Din acest motiv, consideram ca are probabilitate de veridicitate mai mare.

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, Str. Nicolae Banescu, nr.1 C, este de 340.400 lei, la data de 11.02.2010.

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este obiectiva in conditiile in care sunt respectate prevederile Standardelor Internationale de Evaluare si aplicate corect metodele si metodologiile de evaluare. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile noastre si pe informatiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor majore ce pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia unei proprietati. Astfel, valoarea estimata de noi in urma evaluarii proprietatii trebuie considerata ca fiind „cea mai buna estimare” a valorii proprietatii in conditiile date de definitia Valorii de Piata, asa cum apare ea in Standardele Internationale de Evaluare.

**Intocmit
S.C. ING PROEV S.R.L.**

**Expert Evaluator
Ing. Elena Ingrid Ciora**

ANEXA 1: fotografii proprietate

foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6

