

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 165

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.04.2010;

Având în vedere raportul nr.50638/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii studiului de evaluare a terenului, aflat în administrarea Școlii nr.32 “Alexandru Macedonski”, din municipiul Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.55, 56, 57, 58, 59/2010;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.73/2010 referitoare la închirierea prin licitație publică, a terenului aparținând domeniului public al municipiului Craiova, situat în str. Castanilor, nr.4, aflat în administrarea Școlii nr.32 „Alexandru Macedonski”, în vederea amenajării unui teren sintetic de sport;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea studiului de evaluare a terenului în suprafață de 975 mp, situat în str.Castanilor, nr.4, aflat în administrarea Școlii nr.32 “Alexandru Macedonski”, din municipiul Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în varianta 1 leu/mp/lună.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și Școala nr.32 “Alexandru Macedonski” vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dan Iulius MAGLA

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

S.C. PREST EXPERT S.R.L.

Ec. Bojan Elena

Tel : 0351-416080

0723-323969

0748-372771

Fax : 0351-416081

E-mail : prestexpert@rdscv.ro

Str. M. Kogălniceanu, bl.97, sc.E, ap.10

Craiova, Dolj

Banca Transilvania :

RO96BTRL01701202432813xx

Trezorerie :

RO63TREZ2915069xxx005571

Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România – Carnet Expert Contabil nr. 18112/2002

Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România – Carnet Evaluator nr. 17361/2005

Camera Auditorilor din România – Legitimăție nr. 3740/2008

Camera Consultanților Fiscali – Legitimăție nr. 4722/17.11.2009

Consiliul de Mediere – Asociația Centrului de Mediere Craiova - mediator

STUDIU DE EVALUARE

PRIVIND ESTIMAREA PRETULUI DE INCHIRIERE A TERENULUI SITUAT IN INCINTA

SCOLII NR.32 Alexandru Macedonski

EXECUTANT,

SC PREST EXPERT S.R.L.

BENEFICIAR,

SCOALA NR.32 “Alexandru Macedonski” Craiova



Martie, 2010

Declaratia de conformitate

Faptele prezentate in raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte.

Analizele si concluziile prezentate sunt supuse ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in raport.

Nu avem nici un interes prezent sau viitor in legatura cu bunurile ce fac subiectul acestei evaluari, iar angajamentul nostru nu este conditionat de estimari sau de rezultatul evaluarii.

Prezenta evaluare a fost realizata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (editia a VIII-a) si cu Codul Deontologic inclus in aceste standarde.

Evaluatorii indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala necesare realizarii unei evaluarii de acest tip. Evaluatorii sunt membrii titulari ANEVAR si CECCAR, iar pentru realizarea prezentului raport a urmat cursurile de pregatire profesionala necesare.

Evaluatorii au inspectat personal bunurile in cauza, in conditiile exprimate in cursul raportului.

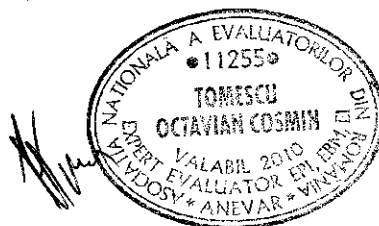
Expertii evaluatori:



Bojan Elena



Tomescu Octavian



PARTEA A I – PREMISELE EVALUĂRII

1.1.Scopul și utilizarea evaluării

Beneficiarul studiului de evaluare este Scoala nr.32 “Alexandru Macedonski”, cu sediul in Craiova, str. Castanilor, nr.4, jud. Dolj.

Proprietarul bunurilor evaluate este Consiliul Local al Municipiului Craiova.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul in suprafata de 975 mp, aflat in incinta Scolii nr.32 „Alexandru Macedonski” din Craiova, str. Castanilor, nr.4, jud. Dolj.

Scopul și utilizarea evaluării

Prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Craiova din data de 25.02.2010, s-a aprobat inchirierea prin licitatie publica a terenului i suprafata de 975 mp, aflat in administrarea Scolii nr.32 „Alexandru Macedonski”.

Scopul acestui raport de evaluare este stabilirea pretului de pornire a licitatiei pentru inchirierea terenului ce fac obiectul acestui raport in vederea amenajarii unui teren sintetic de sport.

1.2. Prezentarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către un colectiv de evaluatori, membrii ANEVAR, colaboratori ai SC PREST EXPERT SRL, cu sediul in Craiova, Mihail Kogalniceanu nr.19, bl.97, sc.E, ap.10, jud.Dolj, inregistrata la ORC Dolj cu nr. J16/454/2004 si codul unic de înregistrare 16219920.

1.3 Definirea valorii și data estimării valorii

Data evaluării: 15.03.2010

Studiul de evaluare a fost elaborat în perioada 15.03.2010 – 18.03.2010.

Vizionarea terenului s-a facut la data de 15.03.2010.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care este, de fapt, o calitate a bunului. Valoarea este un concept economic care se refera la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun pus în vânzare.

Evaluarea este realizata în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare ediția a VIII- a adoptate de ANEVAR:

IVS 1 Valoarea de piață – bază de evaluare;

IVS 3 Raportarea evaluării;

Standarde Internaționale de Practică în Evaluare:

GN 1: Evaluarea proprietății imobiliare

GN 7: Considerații privind substanțele periculoase și toxice în cadrul evaluării

GN 8: Costul de înlocuire net

GN 11: Verificarea evaluării

Având în vedere scopul prezentei evaluări, în studiul de față va fi stabilită o valoare de piață.

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

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

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

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

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

„*...la data evaluării ...*” impune faptul că *valoarea de piață* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

„*...între un cumpărător decis ...*” se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupunul

cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„...un vânzător hotărât...” nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț obținabil pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț. Situațiile faptice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei considerații, deoarece „vânzătorul hotărât” este un proprietar ipotetic.

„...într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv...” înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul), care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială*

„...după o activitate de marketing adecvată...” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț, care se poate obține în mod rezonabil, în acord cu definiția *valorii de piață*. Durata timpului de expunere pe piață poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui număr corespunzător de potențiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„...în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză și prudent...” presupune că atât cumpărătorul decis, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente și potențiale ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție. Prudența este măsurată prin referire la conjunctura pieței, de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile și pentru situații de vânzare și cumpărare caracteristice piețelor care înregistrează variații de prețuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

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

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociat(e).

Evaluarea este realizată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare ediția a VIII- a adoptate de ANEVAR.

1.4 Drepturile de proprietate evaluate

La data evaluării, terenul face parte din domeniul public al Municipiului Craiova și se afla în administrarea Scolii nr.32 „Alexandru Macedonski”.

1.5 Sfera evaluării

Estimarea valorii s-a făcut pe baza cercetărilor personale (inspecții la fața locului, studierea pieței imobiliare, accesarea bazelor de date de pe Internet, accesul la publicații locale) și pe baza documentelor care au fost puse la dispoziție de către reprezentanții Scolii nr.32, însă nu am procedat la atragerea altor experți în vederea verificării informațiilor furnizate de proprietar, drept urmare, valoarea estimată este precisă în măsura în care informațiile furnizate de acesta sunt reale. Concluziile la care am ajuns sunt valabile numai pentru a fi utilizate la stabilirea valorii de piață.

1.6 Ipoteze generale și condiții limitative

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării.

Estimările costurilor care au fost făcute în acest raport de evaluare nu sunt valide pentru asigurări.

Evaluatorul nu poate fi făcut responsabil față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere, iar concluziile la care a ajuns sunt valabile doar la data evaluării, și nu anterior sau posterior acesteia.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație .

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a-l ajuta pe client în aprecieri calitative și cantitative, de aceea raportul de evaluare nu trebuie utilizat parțial.

Deținerea raportului de evaluare de către evaluator nu-i conferă acestuia dreptul de a-l publica, însă dacă există anumite condiții extraordinare el va solicita acordul proprietarului.

Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind construcțiile sau factorii de mediu care ar putea influența valoarea, el neavând competențele necesare și prin urmare nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului.

Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale construcției care sunt acoperite sau inaccesibile.

Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu vânzătorul sau cumpărătorul și nici o altă legătură cu părțile interesate în tranzacție.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, însă nu-și asumă responsabilitatea pentru orice alterare neautorizată adusă raportului.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului, evaluarea fiind făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei asemenea clădiri.

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a pânzei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte ce ar putea afecta valoarea proprietății.

1.7. Responsabilitatea față de terți

Acest studiu este confidential pentru dumneavoastră, pentru consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

PARTEA A II-A – PREZENTAREA DATELOR

Identificarea si prezentarea bunurilor

Terenul ce face obiectul studiului de evaluare apartine domeniului public al Municipiului Craiova si se afla in administrarea Scolii nr.32 « Alexandru Macedonski », si este situat in incinta Scolii nr.32, din Craiova, str. Castanilor nr.4, jud. Dolj.

PARTEA A III-A – EVALUAREA PROPRIUZISĂ

3.1. Metodologia de evaluare

Standardele ANEVAR accepta trei abordari:

Abordarea prin costuri;

Abordarea prin comparatia vanzarilor;

Abordarea pe baza de venit.

Alegerea metodologiei relevante speței depinde de caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei.

1) **Abordarea prin costuri** se bazează pe principiul economic al substituției, care enunță că valoarea unei proprietăți nu ar trebui să depășească contravaloarea costurilor de dezvoltare ale uneia similare (prin achiziționarea unei locații și construcția unei clădiri într-un interval rezonabil și fără amânări nejustificate) sub raportul atractivității și utilității. Această metodă estimează mai întâi valoarea terenului pe care clădirea este construită, evaluând terenul ca și cum nu ar avea nici o construcție pe el. În al doilea rând estimăm costurile de construcție ce se practică pe piața actuală pentru o clădire similară, iar în al treilea rând calculăm suma ce reprezintă deprecierea clădirii în comparație cu o clădire nouă. Apoi scădem deprecierea din costurile de construcție actuale pentru a afla valoarea proprietății ce face subiectul evaluării. În final, adăugăm această valoare la valoarea terenului, pentru a obține valoarea întregii proprietăți.

2) Abordarea prin comparație ia în considerare costurile de achiziționare ale unei proprietăți echivalente sub raportul raportul atractivității și rentabilității, estimate în baza tranzacțiilor cu proprietăți similare într-o perioadă de timp reprezentativă, în cadrul delimitat de zona sectorului respectiv. Caracteristicile vânzărilor de proprietăți sunt comparate cu proprietatea în speță, din punct de vedere al criteriului schimbării pieței, al locației, suprafeței și calității proprietății, elementelor de design și cel al potențialului de generare de venituri de către proprietate.

3) Abordarea pe baza de venit. Aplicată în cazul proprietăților care generează venituri din închiriere sau cu potențial de a genera astfel de venituri, această metodă ia în considerare venitul ce poate rezulta din închirierea proprietății și rata de capitalizare care se practică pe piață în momentul evaluării. Mai întâi estimăm valoarea medie a chiriei pe care o poate genera proprietatea respectivă și apoi scădem din această valoare costurile de întreținere a clădirilor și cele generate de încasarea întârziată a chiriei. Apoi luăm în considerare rata de recuperare a investiției care ar face proprietatea interesantă pentru un eventual investitor.

3.2 Evaluarea.

3.2.1 Abordarea prin comparatie

Abordarea prin comparație utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare.

Premiza majoră a acestei abordari este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri.

Metoda comparației de piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă în schimb numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată.

Metoda comparației de piață se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială, pentru că pe piață se vînd puține asemenea proprietăți.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației pot limita aplicabilitatea acestei metode.

Metoda comparațiilor de piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar și atunci când aplicabilitatea ei este limitată.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației de piață sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacției;
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților similare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori sau unei marje de valori.

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;
- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;
- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății de evaluat și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ și calitativ (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);
- obținerea corecției brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);

- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corecte și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

Evaluatorul a obținut informații privind închirierea terenurilor din incinta a trei școli din Craiova, Școala nr.21, Școala nr.33 și Școala nr.34, acestea fiind folosite drept comparabile.

FIȘA TEHNICĂ NR.1

Adresa	Craiova, Calea Bucuresti, nr.93 (Școala nr.21)
Preț chirie	1,2 lei/mp/luna
Suprafața	1000 mp
Ofertare / tranzacție	Tranzacție
Data încheierii contractului	06.04.2009 (contract în vigoare)

FIȘA TEHNICĂ NR.2

Adresa	Craiova, str. Elena Farago, nr.19 (Școala nr.3)
Preț chirie	1 leu/mp/luna
Suprafața	1000 mp
Ofertare / tranzacție	Tranzacție
Data încheierii contractului	31.08.2007 (contract în vigoare)

FIȘA TEHNICĂ NR.3

Adresa	Craiova, str. Elena Farago, nr.44 (Școala nr.34)
Preț Chirie	1 leu/mp/luna
Suprafața	500 mp
Ofertare / tranzacție	Tranzacție
Data încheierii contractului	22.11.2007 (contract în vigoare)

FIȘA TEHNICĂ TEREN DE EVALUAT

Adresa	Craiova, str. Castanilor, nr.4 (Școala nr.32)
Suprafața	973 mp

TABEL PENTRU EVALUAREA TERENULUI

Element de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietatea comparabilă		
		1	2	3
Preț chirie (lei/mp)		1,2	1	1
Corecție preț		-	-	-
Preț corectat (le/mp)		1,2	1	1
Zona în cadrul localității	Craiova Noua	Mai bună	La fel	La fel
Corecție		-16%	-	-

Preț corectat (lei/mp)		1,08	1	1
Dimesiuni, forme	Regulat	Regulat	Regulat	Regulat
Corecție		-	-	-
Preț corectat (lei/mp)		1,08	1	1
Suprafețe adecvate pt. scopul propus	Da	Da	Da	Da
Corecție		-	-	-
Preț corectat (lei/mp)		1,08	1	1
Corecție totală brută		16	0	0

Din analiza și interpretarea datelor din tabel se observa ca atat comparabila 2 ca si 3 sunt foarte asemnatoare din toate punctele de vedere cu terenul ce face obiectul studiului de evaluare, neaplicandu-se nici o corectie, ambele terenuri fiind situate in incinta a doua scoli din cartierul Craiova Noua.

Valoarea estimată a chiriei pentru terenul situat in incinta Scolii nr.32 obtinuta in urma abordarii prin comparatie este de 1 leu/mp/luna.

3.2.2. Abordarea pe baza de venit

Metoda capitalizării reprezintă una din cele trei mari categorii de abordarea evaluarii unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei, presupunând că acesta este în perfecta stare și realizează venituri din chirii.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce venituri, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluator care transformă câștigurile viitoare în valori prezente (măsoară câștigurile realizate sub forma bănească). Metodele au la bază principiul previziunii anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare, respectiv capitalizare, obiectivul final al oricarui investitor fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială, obținând în final un profit.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau ratei de fructificare.

Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri și rate de actualizare aferente costurilor.

Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe capitalizarea veniturilor și o altă categorie de metode bazate pe actualizarea

fluxurilor. În prezentul capitol se va determina valoarea proprietății imobiliare (teren+construcții) prin metoda capitalizării directe a veniturilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este:

Valoare=Venitul net din exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual;
- venitul brut efectiv (VBE) anual;
- venitul net efectiv (VNE) anual;
- rata de capitalizare a veniturilor nete;
- efective disponibile pentru proprietar.

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

- estimarea veniturilor (brut și net) anuale - prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea imobilului.
- determinarea valorii de piață

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-functionala) și de preturile negociate în condiții relativ asemănătoare.

Având în vedere faptul că în cadrul prezentului studiu trebuie stabilită chiria lunară ce trebuie plătită de persoana care închiriază terenul din incinta școlii, am plecat de la premisa că profitul obținut pe durata contractului de închiriere (3 ani) în urma exploatarei terenului va trebui să acopere în totalitate investiția, ținând cont de faptul că aceasta va rămâne, după cei trei ani, în patrimoniul Municipiului Craiova și cel puțin dobânda câștigată dacă aceasta sumă ar fi fost investită într-un depozit bancar.

Amenajarea unui teren sintetic de fotbal în suprafața de 684 mp presupune următoarele cheltuieli:

- gazon sintetic:	22.000 Euro;
- granule cauciuc:	2.000 Euro;
- plasa protecție:	2.000 Euro;
- porți:	400 Euro;
- instalație nocturnă:	5.000 Euro;
- stalpi susținere:	1.500 Euro;
- teava rectangulară	800 Euro;
- nisip cuarțos	800 Euro;
- manopera:	1.000 Euro;

Total investiție: 35.500 Euro X 4,0898 lei = 145.188 lei

In cele ce urmeaza vom estima veniturile obtinute si cheltuielile efectuate in urma exploatarei terenului:

Tinand cont de faptul ca terenul va fi folosit gratuit de catre elevi in timpul programului scolar, exploatarea acestuia de catre invecinat fiind posibile doar dupa orele de program, am estimat o folosinta de 35 ore/saptamana, incluzand si zilele de sambata si duminica.

Venit brut potential = 35 ore X 80 lei/h = 2.800 lei (incasari saptamanale) X 52 saptamani = 145.600 lei (incasari anuale)

Venit brut efectiv = Venit brut potential – pierderi din neocupare (am estimat pierderile din neocupare la 10%) = 145.600 – 10% = 131.040 lei.

Cheltuielile care se suporta din venituri sunt cheltuielile cu salariile personalului si cheltuielile cu paza pe care le-am estimat la 5.000 lei lunar, inclusiv contributiile salariatilor si angajatorului.

Cheltuieli anuale = 12 luni X 5.000 lei = 60.000 lei

Venit net efectiv = 131.040 – 60.000 = 71.040 lei/an

Venit net efectiv obtinut pe perioada inchirierii (3 ani) = 71.040 X 3 = 213.120 lei

Profit obtinut pe cei 3 ani dupa amortizarea investitiei: 213.120–145.188 = 67.932 lei

Dobanda castigata in urma constituirii unui depozit in valoare de 145.188 lei pe o perioada de 3 ani cu o dobanda de 8,5%/an este 37.023 lei.

In concluzie, pentru ca investitia sa fie mai rentabila decat un depozit bancar, ar trebui ca investitorul sa plateasca o chirie pe cei trei ani de maxim 30.909 lei, adica 858,58 lei/luna.

Valoarea estimată a chiriei pentru terenul situat in incinta Scolii nr.32 obtinuta in urma abordarii prin venit este de 858 lei/luna, adica 0,9 lei/mp/luna.

PARTEA A IV-A – RECONCILIAREA VALORILOR

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

- abordarea prin comparatie: 1 leu/mp/luna;
- abordarea pe baza de venit: 0,9 lei/mp/luna.

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

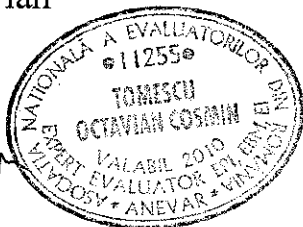
În opinia evaluatorului, valoarea chiriei/mp cel mai probabil a fi obținută pentru terenul în suprafața de 975 mp situat în incinta Scolii nr.32, la data evaluării menționată mai sus, este cea determinată prin metoda comparației, respectiv 1 leu/mp/luna.

Valoarea de piață obținută în urma abordării prin comparație este cea mai probabilă și din considerentul că evaluatorul a avut la dispoziție date concrete din piața despre închirierea terenurilor din incinta școlilor, pe când în abordarea pe baza de venit s-au date estimate de către evaluator.

Evaluator :

Bojan Elena

Tomescu Octavian



Executant:

SC PREST EXPERT SRL

