

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 203

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.05.2010;

Având în vedere raportul nr.71730/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii rapoartelor de evaluare a bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, amplasate pe terenurile, proprietate particulară, din municipiul Craiova, str.Caracal, nr.150 A, respectiv str.Caracal, nr.150 B și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.75, 76, 77, 79, 80/2010;

Potrivit prevederilor Legii nr.213/1998 privind proprietatea public și regimul juridic al acesteia;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.16/2010 referitoare la vânzarea prin negociere directă a bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, către proprietarii terenurilor pe care sunt amplasate acestea, situate în municipiul Craiova, str. Caracal, nr.150 A (fost 152) și str. Caracal, nr. 150 B (fost 152A);

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, 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 raportului de evaluare a bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, amplasate pe terenul, proprietate particulară, situate în str.Caracal, nr.150 A, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare a bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova, amplasate pe terenul, proprietate particulară, situate în str.Caracal, nr.150 B, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** 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,

Dorel Cosmin MARINESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

S.C. – ING PROEV- S.R.L. CRAIOVA
Str. Ion Mincu, nr. 22 - Craiova,
jud. Dolj, România.
tel: 0251/ 542065; 0251/ 412636; 0722/541144

CONSTRUCTII, AMENAJARI TEREN

(conform lista de inventar)

Str. Caracal, nr. 150A (fost 152), CRAIOVA

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

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 cost (metoda costului de inlocuire)
 - 5.2.2. Abordarea pe baza de venit (metoda capitalizarii veniturilor)
- 5.4 Analiza rezultatelor si concluzii

Anexe

Documentar foto

1. SUMAR EXECUTIV

1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea subiect este un imobil compus din constructii si amenajari ale terenului, situate in **Craiova, str. Caracal, nr. 150A (fost 152)**, dupa cum urmeaza.

Prezentarea imobilelor, conform documentelor anexate:

- **Pavilion A (Punct Control)**, Sc = 40,04 mp;
- **Pavilion B (Puț, Casa pompelor)**, Sc = 12,25 mp;
- **Pavilion C (castel apa)**, Sc = 7 mp;
- **Pavilion D (Administrativ)**, Sc = 388,96 mp;
- **Pavilion D1 (Administrativ)**, Sc = 398,52 mp;
- **Pavilion E (Rampa auto)**, Sc = 12,90 mp;
- **Pavilion F (Depozit)**, Sc = 560,86 mp;
- **Pavilion G (Depozit)**, Sc = 563,33 mp;
- **Pavilion H (Depozit)**, Sc = 314,08 mp;
- **Pavilion K (Magazie furaje)**, Sc = 28,90 mp;
- **Pavilion L (Laborator betoane)**, Sc = 48,13 mp;
- **Pavilion L1 (Atelier fierar betoniști)**, Sc = 186 mp;
- **Pavilion M (Reparații auto)**, Sc = 170,52 mp;
- **Pavilion N (Birouri)**, Sc = 63,12 mp;
- **Pavilion O (Atelier)**, Sc = 44,20 mp;
- **Pavilion P (Atelier)**, Sc = 125,38 mp;

De asemenea, se includ platformele betonate, rețele de incinta si imprejmuire.

Terenul nu face obiectul prezentului raport.

Constatări la inspecție:

La inspectie s-a constatat ca proprietatea este intr-o stare avansata de degradare, majoritatea cladirilor fiind neutilizate, iar o parte inutilizabile sau demolate. De asemenea s-a constatat ca rețelele de incinta sunt nefunctionale, cu exceptia rețelei electrice.

Constructiile inutilizabile sau demolate sunt:

- **Pavilion B (Puț, Casa pompelor)**, Sc = 12,25 mp;

- **Pavilion C (castel apa)**, Sc = 7 mp;
- **Pavilion E (Rampa auto)**, Sc = 12,90 mp;
- **Pavilion L (Laborator betoane)**, Sc = 48,13 mp;

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este detinut integral de **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**.

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este **19.02.2010**.

Cursul BNR din data evaluarii este:

Simbol	Denumire	19 Feb. 2010
EUR	Euro	4.1357
USD	Dolarul SUA	3.0647

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

1.3 LOCALIZARE

Imobilul este situat in **Craiova, str. Caracal, nr. 150A (fost 152)**, in zona platformei industriale de est a municipiului, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla: complexe comerciale (centrul comercial Banie), spatii de depozitare, platforme industriale, spatii de prestar servicii (cosmetica, frizerie, restaurante, cabinete medicale), zona rezidentiala (cartier Eroilor, fost Valea Rosie).

Zona are un caracter complex: in special industrial, dar si comercial, prestari servicii, rezidential.

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

- 1 Valoare estimata prin abordarea prin abordarea pe baza de cost (metoda costului de inlocuire)

V = 564.140 lei (echivalent 136.568 euro)

- 2 Valoare estimata prin abordarea pe baza de venit (metoda capitalizarii veniturilor) este cuprinsa in intervalul

458.660 lei (echiv. 145.184 euro) - **486.000 lei** (echiv. 117.514 euro)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUSA

Valoarea finala de piata propusa pentru imobilul ce face obiectul prezentului raport este inclusa in intervalul dat de cele doua metode:

458.660 lei respectiv **564.140 lei**

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 oricarei proprietati imobiliare, dar informatiile de piata sunt in aceasta perioada destul de putine si greu de verificat. In plus, pentru proprietatile de acest tip (industriale), complexe, diferentele sunt in general mari si destul de greu de estimat.

Abordarea pe baza de venit (capitalizarea veniturilor) 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 cost este in acest caz limitata de vechimea imobilelor, dar si de faptul ca inspectia acestora (in special a celor doua corpuri de birouri si a celor doua hale) a fost superficiala, deoarece evaluatorul nu a avut acces in interior. Nu se cunoaste starea instalatiilor si nici a finisajelor interioare.

Datorita faptului ca este vorba de o negociere directa, iar diferentele intre cele doua valori sunt suficient de mici, putem recomanda un interval de valori, pentru a oferi astfel si o marja de negociere.

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.

Metodologia de evaluare este următoarea:

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

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - înseamnă aprecierea cantității, calității și duratei veniturilor previzionate. Pentru determinarea venitului stabil din exploatare s-a presupus închirierea construcțiilor care pot fi închiriate.

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 faptul că sunt necesare reparații de mare amploare la unele construcții.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul după scăderea cheltuielilor de administrare a proprietății.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (c%)

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

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

modelul CMPC costul mediu ponderat al capitalului

$$\text{cmpc} = k_p \times (CP/V_0) + k_{pr} \times (C_{pr}/V_0) + k_d \times ((1-s) \times (CT/V_0))$$

k_p = costul capitalului propriu

k_{pr} = costul capitalului preferential

k_d = costul creditului înainte de impozit

CP = valoarea de piață a capitalului propriu

CP - ponderea capitalului propriu

C_{pr} = valoarea de piață a capitalului preferential

CT = credite totale

CT - ponderea capitalului împrumutat

s = cota impozitului pe profit

V_0 = valoarea de piață a întreprinderii

Costul capitalului propriu a fost estimata ca suma unei rate considerate fara risc sau cu risc minim, eliminandu-se influenta inflatiei, plus riscul investitiei.

Rata cu risc minim a fost estimata in doua variante:

- var. 1: rata dobanzii de referinta comunicata de BNR;

rata dobanzii de referinta BNR	
mar.10	7,25
feb.10	7,5
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
media	8,67

- var 2: rata dobanzii pe piata bancara, in lei, la depozitele pe 12 luni.

Rata medie a dobanzii la depozite 23.01.2010,				
Dobanzi in lei	ian.10	feb.10		Astazi
1 luna	8,20	7,70		7,50
3 luni	8,10	7,50		7,40
6 luni	8,20	7,60		7,40
12 luni	8,00	7,50		7,30
http://www.conso.ro/rate-dobanzi-depozite.html				
Dobanzi in euro	ian.10	feb.10		Astazi
1 luna	2,70	2,90		2,60
3 luni	40423,00	3,10		2,80
6 luni	3,00	3,20		2,90
12 luni	3,10	3,30		3,00

Rata inflatiei a fost preluata ca valoare totala.

Grafic: Inflația totală și inflația de bază (CORE)

Data	IPC (total)	CORE1 (IPC - prețuri administrate)	CORE2 (CORE1 - prețuri volatile*)	CORE2 ajustat**
	variație anuală (%)			
oct.08	7,39	7,3	7,2	6,9
nov.08	6,74	6,5	6,7	6,4

dec.08	6,30	5,9	6,7	6,3
ian.09	6,71	6,3	7,1	6,5
feb.09	6,89	6,6	7,1	6,6
mar.09	6,71	6,4	6,9	6,2
apr.09	6,45	6,0	6,7	5,5
mai.09	5,95	5,5	6,3	5,0
iun.09	5,86	5,3	6,1	4,8
iul.09	5,06	5,4	5,8	4,6
aug.09	4,96	5,0	5,7	4,5
sep.09	4,94	5,0	5,9	4,2
oct.09	4,30	4,3	5,1	3,5
nov.09	4,65	4,9	5,2	3,3
dec.09	4,74	5,0	4,9	2,8

* produse cu prețuri volatile: legume, fructe, ouă, combustibili

** se elimină grupele: tutun și băuturi alcoolice

Sursa: INS, calcule BNR

Riscurile investiției au fost considerate așa cum sunt descrise mai jos:

suma riscurilor	9
risc interior (caracteristic proprietatii)	6
localizare	mic
dimensiunea/calitatea spațiului	mare
risc exterior (condiții generale ext proprietatii)	3
condiții economice	mediu
management	0

Cea de-a doua componentă a cmppc este costul capitalului împrumutat, care a fost estimat ca rata a dobânzilor bancare în lei, la creditele ipotecare.

Rata medie a dobânzii la ofertele de credite

Credite imobiliare/ipotecare	ian.10	feb.10		Astăzi
RON	13,90	13,00		12,70
EUR	7,80	7,70		7,70
Credite auto	ian.10	feb.10		Astăzi
RON	16,10	16,00		15,90
EUR	10,50	10,50		10,50
Credite de nevoi personale cu ipoteca	ian.10	feb.10		Astăzi
RON	14,70	13,80		13,50
EUR	8,60	8,50		8,50
Credite de nevoi personale	ian.10	feb.10		Astăzi
RON	17,00	15,90		15,80

EUR	12,70	12,80		12,80
Carduri de credit	ian.10	feb.10		Astazi
RON	24,80	24,60		24,50

Ponderile celor doua componente au fost preluate tot din practica bancara, consideranduse o participare de:

pondere capital propriu	60%
pondere capital imprumutat	40%

Cele doua valori obtinute pentru cmpc sunt 11% si 12%.

S-au estimat valori pentru constructii in ambele variante.

ESTIMAREA VALORII

Valoarea este data de urmatoarea formula de calcul:

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

Determinarea valorii in cele doua variante, este prezentată in anexele la prezentul raport, pentru fiecare constructie.

NR. CRT	DENUMIRE	NR. INV.	ABORDAREA PE BAZA DE VENIT			
			var. 1, c = 11%		var. 2, c = 12%	
			LEI	EURO	LEI	EURO
1	PAVILION L1	11000137	0 lei	0	0 lei	0
2	PAVILION M	11000148	0 lei	0	0 lei	0
3	PAVILION O	11000154	0 lei	0	0 lei	0
4	PAVILION P	11000153	0 lei	0	0 lei	0
5	PAVILION F	11000142	34.990 lei	8.461	32.960 lei	7.970
6	PAVILION G	11000143	35.150 lei	8.498	33.110 lei	8.005
7	PAVILION H	11000144	48.290 lei	11.676	45.490 lei	45.490
7	PAVILION L	11000135	0 lei	0	0 lei	0
8	PAVILION K	11000136	0 lei	0	0 lei	0
9	PAVILION A - PUNCT CONTROL	11000132	5.830 lei	1.410	5.490 lei	1.328
10	PAVILION D - ADMINISTRATIV	11000152	170.200 lei	41.154	160.320 lei	38.765
11	PAVILION D1 - ADMINISTRATIV	11000151	176.600 lei	42.701	166.350 lei	40.222
12	PAVILION N - ADMINISTRATIV BIROURI	11000150	14.940 lei	3.614	14.940 lei	3.404
13	IMPREJMUIRE BETON	11000138	0 lei	0	0 lei	0
	TOTAL		486.000 lei	117.514	458.660 lei	145.184

**Valoarea estimata totala este data de intervalul celor doua valori obtinute
458.660 lei - 486.000 lei.**

S.C. – ING PROEV- S.R.L. CRAIOVA
Str. Ion Mincu, nr. 22 - Craiova,
jud. Dolj, România.
tel: 0251/ 542065; 0251/ 412636; 0722/541144

CONSTRUCTII, AMENAJARI TEREN
(conform lista de inventar)
Str. Caracal, nr. 150B (fost 152A), CRAIOVA

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

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 cost (metoda costului de inlocuire)
 - 5.2.2. Abordarea pe baza de venit (metoda capitalizarii veniturilor)
- 5.4 Analiza rezultatelor si concluzii

Anexe

Documentar foto

1. SUMAR EXECUTIV

1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea subiect este un imobil compus din constructii si amenajari ale terenului, situate in **Craiova, str. Caracal, nr. 150B (fost 152A)**, dupa cum urmeaza.

Prezentarea imobilelor, conform documentelor anexate:

- **Pavilion I (Depozit)**, Sc = 1.061,28 mp - ESTE DEMOLAT
- **Pavilion I1 (Depozit)**, Sc = 309 mp
- **Pavilion I2 (Depozit)**, Sc = 374,52 mp
- **Pavilion I3 (Depozit)**, Sc = 381,25 mp
- **Pavilion I4 (Depozit)**, Sc = 381,25 mp

De asemenea, se includ retele de incinta si imprejmuirea.

Terenul nu face obiectul prezentului raport.

Constatări la inspecție:

La inspectie s-a constatat ca proprietatea este intr-o stare avansata de degradare, cladirile fiind neutilizate, iar o parte inutilizabile sau demolate. De asemenea s-a constatat ca retelele de incinta sunt nefunctionale, cu exceptia retelei electrice.

Constructiile inutilizabile sau demolate sunt:

- **Pavilion I (Depozit)**, Sc = 1.061,28 mp - ESTE DEMOLAT

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este detinut integral de **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**.

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este **19.02.2010**.

Cursul BNR din data evaluarii este:

Simbol	Denumire	19 Feb. 2010
EUR	Euro	4.1357
USD	Dolarul SUA	3.0647

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

1.3 LOCALIZARE

Imobilul este situat in **Craiova, str. Caracal, nr. 150B (fost 152A)**, in zona platformei industriale de est a municipiului, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla: complexe comerciale (centrul comercial Banie), spatii de depozitare, platforme industriale, spatii de prestar servicii (cosmetica, frizerie, restaurante, cabinete medicale), zona rezidentiala (cartier Eroilor, fost Valea Rosie).

Zona are un caracter complex: in special industrial, dar si comercial, prestari servicii, rezidential.

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

- 1 Valoare estimata prin abordarea pe baza de cost (metoda costului de inlocuire)

V = 160.100 lei (echivalent 38.712 euro)

- 2 Valoare estimata prin abordarea pe baza de venit (metoda capitalizarii veniturilor) este cuprinsa in intervalul

136.630 lei (echiv. 33.038 euro) - **145.070 lei** (echiv. 35.074 euro)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUA

Valoarea finala de piata propusa pentru imobilul ce face obiectul prezentului raport este inclusa in intervalul dat de cele doua metode:

136.630 lei respectiv **160.100 lei**

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 oricarei proprietati imobiliare, dar informatiile de piata sunt in aceasta perioada destul de putine si greu de verificat. In plus, pentru proprietatile de acest tip (industriale), complexe, diferentele sunt in general mari si destul de greu de estimat.

Abordarea pe baza de venit (capitalizarea veniturilor) 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 cost este in acest caz limitata de vechimea imobilelor, dar si de faptul ca inspectia acestora (in special a celor doua corpuri de birouri si a celor doua hale) a fost superficiala, deoarece evaluatorul nu a avut acces in interior. Nu se cunoaste starea instalatiilor si nici a finisajelor interioare.

Datorita faptului ca este vorba de o negociere directa, iar diferentele intre cele doua valori sunt suficient de mici, putem recomanda un interval de valori, pentru a oferi astfel si o marja de negociere.

din documentele prezentate), nu s-a estimat valoare pentru acesta.

B. Estimarea costului de înlocuire a clădirii

Prin costul de înlocuire se înțelege costul estimativ pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă celei de evaluat, folosind materiale moderne, normative și planuri actualizate.

În această lucrare, a fost utilizată metoda costurilor unitare.

Utilizând cataloagele pentru reevaluarea rapida a constructiilor, publicate de catre MATRIX ROM, asimilând fișele din acesta, obținem costul de nou al unei construcții similare ca dimensiuni și funcțiuni.

Costul din fișe a fost corectat cu lipsa unor elemente, obținându-se astfel costul de înlocuire corectat.

La acest cost s-a aplicat un grad de uzura si de asemenea un procent de depreciere economica si o reducere data de neadecvarea functionala.

Determinarea costului de înlocuire este prezentată in anexele la prezentul raport, pentru fiecare constructie.

NR. CRT.	DENUMIRE	NR. INV.	VALORI ESTIMATE	
			ABORDAREA PE BAZA DE COST	
			LEI	EURO
1	PAVILION I	11000145	0 lei	0
2	PAVILION I1	11000155	14.210 lei	3.436
3	PAVILION I2	11000147	25.820 lei	6.243
4	PAVILION I3	11000130	35.070 lei	8.480
5	PAVILION I4	11000139	35.070 lei	8.480
6	PAVILION I5	11000146	49.930 lei	12.073
	TOTAL		160.100 lei	38.712

Valoarea estimata totala este: 160.100 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.

Metodologia de evaluare este următoarea:

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

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - inseamna aprecierea cantitatii, calitatii si duratei veniturilor previzionate. Pentru determinarea venitului stabil din exploatare s-a presupus închirierea constructiilor care pot fi inchiriate.

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. Gradul de utilizare este afectat atat de perioada de marcheting, cat si de faptul ca sunt necesare reparatii de mare amploare la unele constructii.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul dupa scaderea cheltuielilor de administrare a proprietatii.

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

$$\text{cmpc} = k_p \times (CP/V_0) + k_{pr} \times (C_{pr}/V_0) + k_d \times ((1-s) \times (CT/V_0))$$

k_p = costul capitalului propriu

k_{pr} = costul capitalului preferential

k_d = costul creditului inainte de impozit

CP = valoarea de piata a capitalului propriu

CP - ponderea capitalului propriu

C_{pr} = valoarea de piata a capitalului preferential

CT = credite totale

CT - ponderea capitalului imprumutat

s = cota impozitului pe profit

V_0 = valoarea de piata a intreprinderii

Costul capitalului propriu a fost estimata ca suma unei rate considerate fara risc sau cu

risc minim, eliminandu-se influenta inflatiei, plus riscul investitiei.

Rata cu risc minim a fost estimata in doua variante:

- var. 1: rata dobanzii de referinta comunicata de BNR;

rata dobanzii de referinta BNR	
mar.10	7,25
feb.10	7,5
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
media	8,67

- var 2: rata dobanzii pe piata bancara, in lei, la depozitele pe 12 luni.

Rata medie a dobanzii la depozite 23.01.2010,				
Dobanzi in lei	ian.10	feb.10		Astazi
1 luna	8,20	7,70		7,50
3 luni	8,10	7,50		7,40
6 luni	8,20	7,60		7,40
12 luni	8,00	7,50		7,30
http://www.conso.ro/rate-dobanzi-depozite.html				
Dobanzi in euro	ian.10	feb.10		Astazi
1 luna	2,70	2,90		2,60
3 luni	40423,00	3,10		2,80
6 luni	3,00	3,20		2,90
12 luni	3,10	3,30		3,00

Rata inflatiei a fost preluata ca valoare totala.

Grafic: Inflația totală și inflația de bază (CORE)

Data	IPC (total)	CORE1 (IPC - prețuri administrate)	CORE2 (CORE1 - prețuri volatile*)	CORE2 ajustat**
	variație anuală (%)			
oct.08	7,39	7,3	7,2	6,9
nov.08	6,74	6,5	6,7	6,4
dec.08	6,30	5,9	6,7	6,3

ian.09	6,71	6,3	7,1	6,5
feb.09	6,89	6,6	7,1	6,6
mar.09	6,71	6,4	6,9	6,2
apr.09	6,45	6,0	6,7	5,5
mai.09	5,95	5,5	6,3	5,0
iun.09	5,86	5,3	6,1	4,8
iul.09	5,06	5,4	5,8	4,6
aug.09	4,96	5,0	5,7	4,5
sep.09	4,94	5,0	5,9	4,2
oct.09	4,30	4,3	5,1	3,5
nov.09	4,65	4,9	5,2	3,3
dec.09	4,74	5,0	4,9	2,8

* produse cu prețuri volatile: legume, fructe, ouă, combustibili

** se elimină grupele: tutun și băuturi alcoolice

Sursa: INS, calcule BNR

Riscurile investiției au fost considerate așa cum sunt descrise mai jos:

suma riscurilor	9
risc interior (caracteristic proprietatii)	6
localizare	mic
dimensiunea/calitatea spațiului	mare
risc exterior (condiții generale ext proprietatii)	3
condiții economice	medii
management	0

Cea de-a doua componentă a cmcpc este costul capitalului împrumutat, care a fost estimat ca rata a dobânzilor bancare în lei, la creditele ipotecare.

Rata medie a dobânzii la ofertele de credite

Credite imobiliare/ipotecare	ian.10	feb.10		Astăzi
RON	13,90	13,00		12,70
EUR	7,80	7,70		7,70
Credite auto	ian.10	feb.10		Astăzi
RON	16,10	16,00		15,90
EUR	10,50	10,50		10,50
Credite de nevoi personale cu ipoteca	ian.10	feb.10		Astăzi
RON	14,70	13,80		13,50
EUR	8,60	8,50		8,50
Credite de nevoi personale	ian.10	feb.10		Astăzi
RON	17,00	15,90		15,80

EUR	12,70	12,80		12,80
Carduri de credit	ian.10	feb.10		Astazi
RON	24,80	24,60		24,50

Ponderile celor doua componente au fost preluate tot din practica bancara, consideranduse o participare de:

pondere capital propriu	60%
pondere capital imprumutat	40%

Cele doua valori obtinute pentru cmpc sunt 11% si 12%.

S-au estimat valori pentru constructii in ambele variante.

ESTIMAREA VALORII

Valoarea este data de urmatoarea formula de calcul:

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

Determinarea valorii in cele doua variante, este prezentată in anexele la prezentul raport, pentru fiecare constructie.

NR. CRT.	DENUMIRE	NR. INV.	VALORI ESTIMATE			
			varianta 1 (rata de capitalizare 12%)		varianta 2 (rata de capitalizare 11%)	
			LEI	EURO	LEI	EURO
1	PAVILION I	11000145	0 lei	0	0 lei	0
2	PAVILION I1	11000155	32.440 lei	7.843	34.440 lei	8.326
3	PAVILION I2	11000147	31.360 lei	7.583	33.290 lei	8.050
4	PAVILION I3	11000130	23.870 lei	5.773	25.350 lei	6.128
5	PAVILION I4	11000139	23.870 lei	5.773	25.350 lei	6.128
6	PAVILION I5	11000146	25.090 lei	6.067	26.640 lei	6.441
	TOTAL		136.630 lei	33.038	145.070 lei	35.074

**Valoarea estimata totala este data de intervalul celor doua valori obtinute
136.630 lei - 145.070 lei.**