

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 369

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2010;

Având în vedere raportul nr.125306/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare pentru terenurile care urmează a fi concesionate, în vederea construirii de locuințe, în municipiul Craiova, zona Hanul Roșu, Tarlaua 51, Parcelele 12, 13 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.175, 176, 177, 178 și 180/2010;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.217/2010 referitoare la lista nominală cu cetățenii cărora li se concesionează fără licitație publică, terenuri pentru construcția de locuințe, în municipiul Craiova, Tarlaua 51, Parcelele 12, 13, zona Hanul Roșu;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare ce are ca obiect stabilirea redevenței pentru terenurile care urmează a fi concesionate, în vederea construirii de locuințe, în municipiul Craiova, zona Hanul Roșu, Tarlaua 51, Parcelele 12, 13, 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,

Constantin RĂDUCĂNOIU

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

TEREN INTRAVILAN CRAIOVA

19.974 mp

Tarlaua 51, parcela 12 si 13, ZONA HANUL ROSU

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA



Ex. nr. 2

Data: septembrie 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
- 1.6 Estimarea valorii redeventei

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. Metoda extractiei
- 5.3. Analiza rezultatelor si concluzii
- 5.4. Estimarea redeventei anuale

Anexe

Documentar foto

1. SUMAR EXECUTIV

1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea subiect este un **teren liber, intravilan**, situat in **Craiova, T 51, p 12-13**, zona Hanul Rosu in suprafata totala de **19.974 mp**.

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

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este **08.09.2010**.

Cursul BNR din data evaluarii este: **3,33791 lei/\$ si 4,2872 lei/euro**.

Valorile estimate sunt valabile la aceasta data, iar informatiile utilizate sunt la nivelul lunilor **iulie - august 2010**.

1.3 LOCALIZARE

Terenul este situat in **Craiova, T 51, P12 si 13, zona Hanul Rosu** beneficiind de dotarile edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla: cartierul rezidential Eurocasa, case de locuit, cimitirul Nisipuri-Dorobanti.

Zona are un caracter preponderent rezidential fost teren agricol (islaz).

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

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

V = 779.240 lei (cca 11 euro/mp)

- 2 Valoare estimata prin abordarea prin metoda extractiei

V = 671.380 lei (cca 9 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUA

Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 19.974 mp este cuprinsa in intervalul:

779.240 lei (cca 11 euro/mp) - 671.380 lei (cca 9 euro/mp)

1.6 VALOAREA REDEVENȚEI PENTRU TERENUL ANALIZAT ESTE CUPRINSĂ ÎN INTERVALUL:

**2,04 lei/mp/an, - 2,37 lei/mp/an,
Respectiv: 0,17 lei/mp/lună - 0,2 lei/mp/lună**

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare.

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

Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Justificarea valorii:

Abordarea pe baza comparațiilor (comparația directă) da imaginea valorii de vânzare pe piața a terenului, deși informațiile de piață sunt în această perioadă destul de puține și greu de verificat.

Abordarea prin metoda extracției da o imagine a valorii suficient de precisă în situația în care există informații de piață (oferte de vânzare imobile tip construcție și teren și oferte de preț de la constructori locali) suficiente pentru aplicarea metodei. Limitările metodei constau în faptul că aceasta se bazează pe niște estimări și previziuni.

Datorită faptului că piața este una inactivă și incertă și diferențele între valori sunt suficient de mici (sub 15%), putem recomanda un interval de valori cuprins între valorile obținute prin cele două metode.

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. SCOPUL RAPORTULUI, DATA INSPECTIEI SI A EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in scopul **estimarii valorii de piata** a unui teren in suprafata de **19.974 mp**, situat in **Craiova, T51, P 12 si 13**, apartinand CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, **in vederea concesiunii conform H.C.L. Craiova, nr. 217/24.06.2010.**

Pentru determinarea valorii de concesiune, va trebui determinata valoarea de piata a terenului de concesiune.

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 05.02.2010.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

- dimensiunile terenului;

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

Data evaluarii: 08.09.2010.

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 **19.974 mp**, situat in **Craiova, T51, P12 si P13, zona Hanul Rosu**.

Dreptul de proprietate asupra terenului mai sus mentionat apartine CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

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;*
- terenul s-a evaluat ca fiind liber, desi la data inspectiei erau ridicate cateva constructii;
- 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 cunostinta 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, izolatii 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 119206/01.09.2010;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 217 din 24.06.2010, privind concesionarea terenului.
- Hotararea nr 300/17.07.2006 privind aprobarea PUD de parcelare a terenului
- Contract de schimb nr 518/20.03.2006 si PV 1964/10.09.2006 prin care s-a obtinut terenul.
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 52 din 31.01.2006, privind schimbul de terenuri.
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 205 din 30.08.2001 si Contract Vanzare Cumparare, privind terenul folosit pentru schimb.
- Planuri topo-cadastrale;

2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre ing. ELENA LUMINITA RAU, membru A.N.E.V.A.R cu legitimatia 7213.

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 LUMINITA RAU

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 concesionat 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 in dezvoltare in apropierea cartierului rezidential cu circuit inchis Eurocasa;
- Terenul are regim intravilan.
- Zona dispune de alimentare cu energie electrica, restul utilitatilor fiind la circa 500 m;

Dezavantaje:

- Accesul nu se poate realiza decat pe una dintre laturile inguste;
- Accesul se face pe drum neamenajat;
- Utilitati incomplete;
- Structura populatiei in zona este eterogena.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este rezidentiala, 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 rezidentiala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței imobiliare

În esență, bilanțul ultimilor doi ani, 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.

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 cresteri, lucrurile s-au schimbat dramatic in mai putin de un an si jumatate. Importurile de automobile second-hand, avantajate de o taxa de poluare micșorata 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 insolvenia 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. Anul 2010 arata si mai prost cei mai multi dintre retaileri, vazand ca nu pot misca piata cu reduceri, promotii si amanari de rate si-au restrans activitatea sau si-au inchis operatiunile.

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.

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 Ruttensdorfer, 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 in ultimii doi ani 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 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. Incercarea de a misca creditarea prin programe de genul: prima casa, primul tractor sau primul siloz au fost bine primite in proiect dar s-au dovedit un esec nereusind sa antreneze mase monetare. Daca prima casa a inceput cu avant in 2009, in 2010 a fost un esec. Celelalte proiecte au murit inainte de a incepe.

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. Datele recente 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 situații defavorabile, piața imobiliară suferă de o scădere a drastică a puterii de cumpărare, precum și a potențialilor clienți eligibili pentru creditele bancare.

Consecința firească este în prima fază un blocaj, deoarece oferta este încă la un nivel destul de sus în comparație cu cererea solvabilă, urmată de o scădere importantă, pe anumite segmente, preponderent cel al terenurilor libere situate la marginea oraselor chiar până la 50% a prețurilor de ofertă. Cea mai abruptă scădere a fost resimțită în anul 2009, anul 2010 domolind puțin panta prabusirii valorii proprietăților imobiliare. Scăderile înregistrate au fost cu până la 10 procente mai mici în acest an, fără a considera asta un semn de reviriment ci doar ca vânzătorii disperati au vândut deja iar ceilalți mai așteaptă.

5.2. Metode de evaluare

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În secundar există reglementări referitoare la concesiune și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 completată și modificată prin legea 244/2004 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

Conform OUG 54/2006 *"Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe".*

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Pentru terenuri, durata de concesiune se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției. Pentru terenurile destinate construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, după predarea locuinței către beneficiari

acestia dobândesc un drept de folosință asupra terenului aferent, pe toată durata construcției (O.U.G. nr. 105/2005).

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului precum și consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publică ori privată a județului, orașului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, OUG 54/2006 prevede următoarele categorii:

Bunurile de retur - ce revin de deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

Bunurile proprii – care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii

O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

Parte contractantă	Drepturi deținute	Posibilități de instrainare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul:proprietate concesionată	Da, dacă aparține domeniului privat Nu, dacă aparține domeniului public	Redevență
Concesionar	Asupra terenului: drept de folosință și posesiune. Asupra construcțiilor: drept de proprietate	Dacă se instrăinează construcția, se va transmite și dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizarea construcțiilor și terenului

În concluzie:

Pentru **evaluarea drepturilor deținute de concesionar** se vor evalua:

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor deținute de concedent** se vor evalua:

- drepturile de folosinta cedate pe durata contractului;
- valoarea terminala a terenului la finele contractului.

In cazul contractelor de concesiune, atat concedentul (in limitele impuse de lege, respectiv numai daca terenul apartine domeniului privat al statului), cat si concesionarul pot sa instraineze drepturile detinute.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale, precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune.

Intrucat redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada lunga de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii, ci perspectiva unui anumit utilizator(concedentul).

Ca urmare, valoare drepturilor cedate de concedent va fi estimata ca valoare diferita de valoarea de piata, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

Intrucat exista diferente intre valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilitatii legale de demolare a constructiilor la finele contractului de concesiune.

Avand in vedere ca valoarea proprietatii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinta cedat pe toata durata contractului si valoarea terminala, iar prima dintre cele doua valori este diferita de valoarea de piata, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare.**

In schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (veniturile obtenabile din exploatarea proprietatii) si deci, pentru aceasta, baza de evaluare poate fi **valoarea de piata.**

In concluzie:

Atunci cand se evalueaza drepturile cedate, baza de evaluare este **valoarea de utilizare.**

“Valoarea de utilizare. Valoarea pe care o anumita proprietate o are pentru o utilizare specifica si pentru un anumit utilizator si de aceea nu este in relatie cu piata. Acest tip de valoare se refera strict la valoarea cu care o anumita proprietate contribuie in intreprinderea din care face parte, fara a avea in vedere cea mai buna utilizare a proprietatii sau suma de bani ce poate fi obtinuta in urma vanzarii sale. Definita data de contabilitate valorii de utilizare este valoarea actualizata a fluxurilor viitoare de numerar, ce se asteapta sa fie generate din utilizarea continua a unui activ si din

cedarea lui la sfarsitul duratei de viata utila.”

Atunci cand se evalueaza drepturile primite, baza de evaluare este **valoarea de piata**.

Valoarea de utilizare a proprietati imobiliare este intotdeauna estimata in concordanta cu Standardul International de Evaluare IVS2- Baze de evaluare diferite de valoarea de piata.

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, T 51, P12 si P13**, in suprafata totala de **19.974 mp**, tinand cont de scopul evaluarii si de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a doua abordari: abordarea prin comparatii si abordarea prin extractie.

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.

Deoarece terenul de evaluat are o suprafata foarte mare: aproximativ 2 ha iar din datele de piata rezulta ca proprietatile din zona scoase la vanzare sunt situate intre 2500 si 5000 mp s-a optat pentru impartirea terenului in cinci parcele dintre care patru parcele egale de circa 4131 mp si o parcela folosita ca alee de acces (cea care a fost destinata in acest scop si de catre Consiliul local in Planul de parcelare).

Aleile de acces constitue dreptul proprietarului de a avea acces la proprietate si in practica acestea nu se vand sau concesioneaza ci se dau in proprietate sau folosiinta indiviza la fiecare lot s-a luat in calcul doar terenul concesionabil care rezulta dupa scaderea aleii de acces.

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

1. **www. Imobiliare-terenuri.ro**: Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, situat in Craiova, zona Brestei-Poligonului. Terenul este liber, cu deschidere de 10 metri la strada. Zona dispune de energie electrica si apa.

Pretul de oferta este de **15 euro/mp**.

2. **ID 306961**: Teren intravilan in suprafata de 5.400 mp, situat in Craiova, zona Brestei- Poligonului. Terenul este liber, cu deschidere de 35 metri la drumul de acces. Zona dispune de energie electrica si apa

Pretul de oferta este de **15 euro/mp**.

3. **www. Imobiliare-terenuri.ro**: Teren intravilan in suprafata de 4.300 mp, situat in Craiova, zona Brestei- Poligonulu. Terenul are deschidere de 40 metri la strada. Zona dispune de energie electrica si apa.

Pretul de oferta este de **80.000 euro**.

4. **ID 340778**: Teren intravilan in suprafata de 5.000 mp, situat in Catargiu, zona Muntenia. Terenul are deschidere de 150 metri la drum de acces. Zona dispune de energie electrica. Terenul este liber.

Pretul de oferta este de **15 euro/mp**.

Grila datelor de piata este prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
		Brestei-Poligonului	Brestei-Poligon	Aleea 4 Poligon	Catargiu
Suprafata	4.131,00	2.500	5.000	4.300	5.000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		15	15	19	15
Conditii vanzare (tranzactie/oferta)	-35%	oferta	oferta	oferta	oferta
		-35%	-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5,25	-5,25	-6,51	-5,25
Pret corectat		9,75	9,75	12,09	9,75
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		9,75	9,75	12,09	9,75
Localizare	Brestei	la fel	la fel	superioara	inferior
Corectie procentuala		0%	0%	-10%	10%
Pret corectat		9,75	9,75	10,88	10,73
Suprafata	4.131,00	2.500	5.000	4.300	5.000
Valoarea corectiei (%)		-4%	2%	0%	2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,4	0,2	0,0	0,2
Pret corectat		9,38	9,95	10,92	10,92
Acces(ml)	190	10	35	40	150
Valoarea corectiei (%)		46%	12%	10%	3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		4	1	1	0
Pret corectat		13,70	11,18	12,00	11,21
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		13,70	11,18	12,00	11,21
Alte corectii: forma	liber	liber	liber	liber	liber
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		13,70	11,18	12,00	11,21
Total corectie bruta		48%	15%	19%	15%
Total corectie bruta		4,69	1,43	2,33	1,46
		corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata pacela	rotund	11,00	EUR/mp		
		45.440 €	194.810		
numar parcele/ Suprafata totala de teren concesionabila		4	16.524		
		VALOARE ESTIMATA TEREN	779.240		
		valoare/mp	11 €		
			47 lei		

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 la terenurile aflate la periferie, ea fiind estimată la 35%;
- Corecția de suprafață a rezultat din diferența de preț între comparabilele 3 și 4, ea fiind aplicată corespunzător tuturor celor 4 comparabile;
- Corecția pentru localizare a fost determinată din analiza diferenței între valorile corectate ale comparabilelor 1 și 4 și 2 și 3;
- Pentru deschidere a fost estimată diferența de preț între comparabilele 2 și 4 estimând creșterea de preț/mp la o proporție de 1/4 între deschideri, și a fost aplicată tuturor comparabilelor;
- Pentru restul de criterii nu au fost necesare corecții.

Se observă că valoarea comparabilelor 2 și 4 au corecția procentuală brută cea mai mică. În schimb comparabila 2 se află situată și în zona terenului de evaluat. Deci s-a ales ca valoare estimată prețul corectat al comparabilei 2.

Valoarea proprietății rezultată în urma aplicării **Metodei comparațiilor directe**, în opinia evaluatorului este de **11 euro/mp pentru parcelele de teren**.

$$11 \text{ euro/mp} \times 4.131 \text{ mp} \times 4 \text{ parcele} \times 4,2872 \text{ lei/euro} = 779.240 \text{ lei}$$

Valoarea estimată a terenului este: 779.240 lei.

5.2.2. Abordarea prin metoda extractiei

În cadrul acestei metode se pleacă de la cea mai bună utilizare a terenului, cea rezidențială.

Se consideră că terenul respectiv se parcelază, rezultând 54 parcele cu suprafețe de teren de 306 mp fiecare, restul terenului fiind ocupat de drumurile de acces.

Pe aceste terenuri se consideră că se construiesc case cu regim de înălțime P+M, cu o suprafață desfășurată de 130 mp și o suprafață construită de 65 mp la sol.

S-a ales această variantă deoarece din studiul pieței a rezultat că aceasta este structura proprietăților aflate la vânzare în zona în acest moment.

Pretul de vânzare a unor imobile similare în zonă sunt cuprinse între 45.000 și 70.000

euro (Vezi datele de piata anexate), iar costurile de construire a imobilelor s-a considerat a fi de 350 euro/mpAd.

La aceste costuri s-au mai adaugat costrurile de parcelare, proiectare, avize acorduri, aducere si branzare utilitati, stabilizare teren, etc., si care s-au estimat la 20% din valoarea de construire.

Estimarea valorii proprietatii

pret minim locuinta	192.924,00	lei/locuinta
pret maxim locuinta	300.104,00	lei/locuinta
pret mediu estimat	246.514,00	lei/locuinta
Numar parcele	54,00	
Suprafata desfasurata casa	130,00	mp
Valoare totala proprietate	13.311.756,00	lei

Estimarea costurilor de construire, amenajare

Suprafata construita	7.020,00	mp
Costuri de construire (CIN)	10.533.650,40	lei
Costuri diverse	2.106.730,08	lei
TOTAL	12.640.380,48	lei

Estimarea valorii terenului

Valoare totala	671.375,52	lei
Suprafata teren concesionabil	16.524,00	mp

VALOARE ESTIMATA TEREN

671.380,00 lei
156.601,04 euro
198.686,04 USD

Valoare unitara 9 euro/mp

Valoarea estimata a terenului este: 671.380 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)	779.240
Metoda extractiei	671.380

Avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea celor 2 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 dar si diferenta de valoare relativ mica obtinuta intre cele doua metode (sub 15%) valoarea estimata pentru proprietatea in discutie s-a estimat ca un interval intre valorile obtinute.

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, T 51, P12 si P13, la data de 08.09.2010, este cuprinsa intre de 671.380 lei si 779.240 lei.

5.4. Determinarea redeventei

Conform prevederilor legale " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente* ".

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza similar ratei de capitalizare în trepte pe baza dobânzii medii de referință a BNR pe ultimele 12 luni, care s-a ajustat cu pierderile din impozitul pe dobândă nou introdus 16% și rata inflației reale, medie pe ultimele 12 luni.

Rata dobânzii de referință comunicată de BNR).

A rata de bază fără risc: rata dobânzii de referință BNR 2009

aug. 2010	6,25
iul. 2010	6,25
iun. 2010	6,25
mai. 2010	6,50
apr. 2010	7,00
mar. 2010	7,25
feb. 2010	7,50
ian. 2010	8,00
dec. 2009	8,00
noi. 2009	8,00
oct. 2009	8,50
sep. 2009	8,53
media	7,34

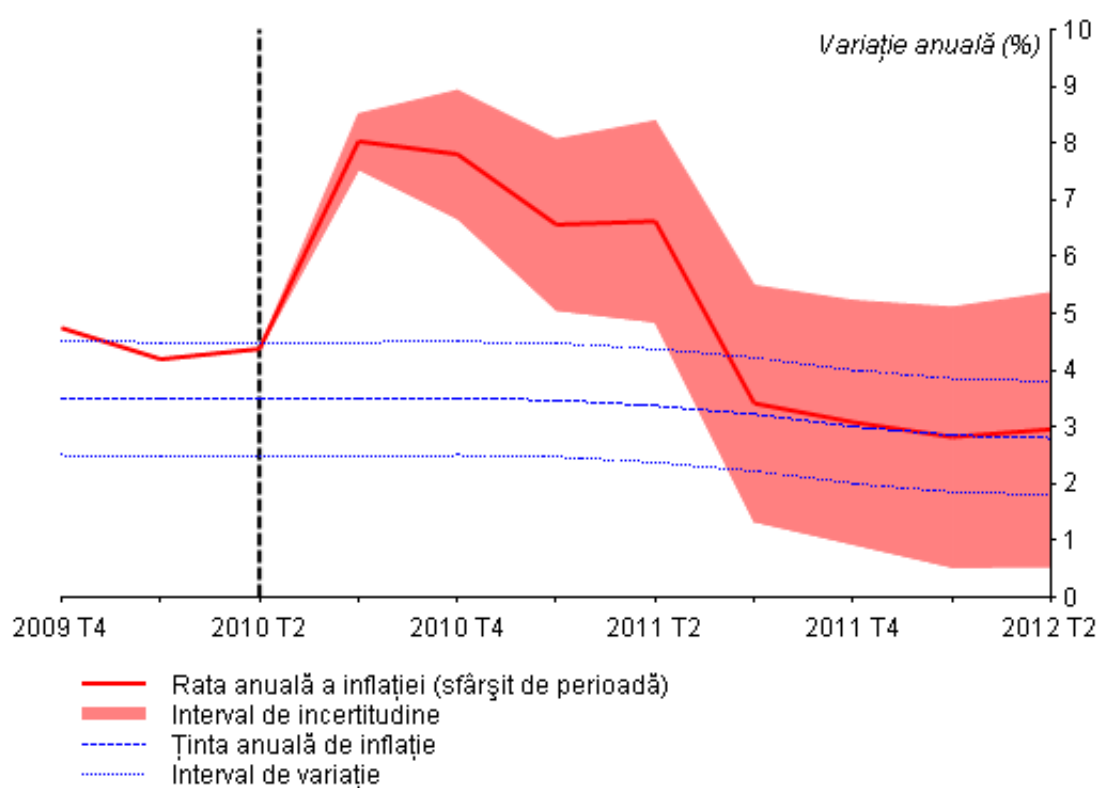
Impozitul/dobândă

0,16

rata medie a inflației /12 luni

5,3

Proiecția inflației anuale a prețurilor IPC și											
intervalul de incertitudine asociat											
Perioada	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
	2009	2010	2010	2010	2010	2011	2011	2011	2011	2012	###
Ținta	3,5				3,5				3		
Efectiv/ Proгноză* (%)	4,7	4,2	4,4	8	7,8	6,6	6,6	3,4	3,4	2,8	3
Interval de incertitudine (%)				± 0,5	± 1,1	± 1,5	± 1,8	± 2,1	± 2,1	± 2,3	± 2,4



Rata de actualizare determinata este deci 1,85.

Pentru determinarea redeventei pornim de la formula determinarii valorii de piata si anume:

$$V = \sum_{n=1}^i \frac{\text{Venit } a_n}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece legislatia prevede recuperarea intregii valori in primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piata, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+K)^i} \quad \text{unde } r = \text{redeventa anuala}$$

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+K)^i}}$$

Deoarece Pentru terenul evaluat s-a stabilit un interval de valori iar valoarea/mp a terenului este cuprinsa intre 8 si 9 euro/mp, si pentru redeventa s-a stabilit tot un uinterval de valori ca marja de negociere.

$$r1 = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+K)^i}} = \frac{40,63 \text{ lei/mp}}{19,872} = 2,04 \text{ lei/mp}$$

$$r2 = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+K)^i}} = \frac{47,16 \text{ lei/mp}}{19,872} = 2,37 \text{ lei/mp}$$

Valoarea redeventei anuale pentru terenul analizat este cuprinsa intre 2,04 lei/mp si 2,37 lei/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 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 Luminita Rau**