

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 74

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

Având în vedere raportul nr. 22217/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr.6 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 14, 15, 17, 18, 19/2010;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.553/2009 referitoare la concesionarea prin negociere directă, către S.C. JIUL S.A., a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în vederea construirii unei scări exterioare pentru realizarea accesului la sediul birourilor situate în Complexul Unirea, str. Calea București, nr.6;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare a terenului în suprafață de 9 mp, situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr.6, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea prin negociere directă, către S.C. Jiul S.A., pe o perioadă de 49 de ani, a terenului identificat la art.1, în vederea construirii unei scări de acces la sediul societății, 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,
Mărinică DINCĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA NR. 1 LA HOTARAREA NR. 74/2010

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

TEREN INTRAVILAN

9 mp

**Str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea
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 reproducă, 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. Abordarea pe baza de venit: metoda capitalizarii rentei de baza;
- 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, str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea**, in suprafata totala de **9 mp**.

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

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este **12.02.2010**.

Cursul BNR din data evaluarii este: **2,9849lei/\$ si 4,1071 lei/euro**.

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

1.3 LOCALIZARE

Terenul este situat in **Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea**, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla: complex Unirea, hotel Jiul, Primaria Mun. Craiova, Muzeul de Arta, Banca Nationala, CEZ Craiova, Curtea de Apel Craiova, Spitalul nr. 2, sedii de banci, scoli, licee, Teatrul national, spatii comerciale diverse, farmacii, sedii de firma, unitati prestari servicii (cosmetica, frizerie, restaurante, cabinete medicale), statie Peco, etc..

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

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

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

V = 19.400 lei (cca 525 euro/mp)

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

V = 22.000 lei (cca 595 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUSA

**Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 9 mp este de:
19.400 lei (cca 525 euro/mp)**

1.6 VALOAREA REDEVENTEI PENTRU TERENUL ANALIZAT ESTE:

243,27 lei/mp/an, respectiv 20,27 lei/mp/luna

TOTAL: 2.189 lei/an, respectiv 182 lei/luna

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

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

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

Justificarea valorii:

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

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

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

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. SCOPUL RAPORTULUI, DATA INSPECTIEI SI A EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in scopul **estimarii valorii de piata** a unui teren in suprafata de **9 mp**, situat in **Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea**, apartinand **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, in vederea concesiunii conform H.C.L. Craiova, nr. 553/17.12.2009.**

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 12.02.2010.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

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

- natura vecinatatilor.

Data evaluarii: 12.02.2010.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ASUPRA ACESTEIA

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

Obiectul acestui raport il constituie proprietatea imobiliara constituita din terenul in suprafata totala de **9 mp**, situat in **Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea**.

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;*
- 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, izolatie ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase poate afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor.

Alte conditii generale limitative:

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

Responsabilitatea fata de terti:

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

Limitele acceptarii responsabilitatii evaluatorului sunt in conditiile in care:

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

Documentele pe care se bazeaza evaluarea sunt:

- Comanda evaluare 16036/29.01.2010;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 553 din 17.12.2009, privind concesionarea terenului.
- Plan de situatie al terenului;
- Lista imobilelor care fac parte din patrimoniul societatii comerciale JIUL Craiova;
- Ordin nr. 154 din 26.04.1991;

- Hotarare nr. 1041 din 28.11.1990;
- Certificat de nomenclatura stradala;
- Hotararea nr. 440 din 2009;
- Certificat de urbanism nr. 3801 din 21.11.2008;

2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

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

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

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

EXPERT EVALUATOR

Ing. ELENA INGRID CIORA

3. ANALIZA SI DESCRIEREA PROPRIETATII

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

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

Legislatia in vigoare la data evaluarii;

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

Oferte pentru vanzari si inchirieri de spatii sau proprietati similare;

Presa locala si presa de specialitate.

3.1.IDENTIFICAREA PROPRIETATII

A. DATE GENERALE

Terenul ce urmeaza a fi 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 comerciala, cu acces in special pietonal;
- In vecinatatea terenului se afla blocuri de locuinte, diverse spatii comerciale si de prestari servicii, sedii de banci, complex Unirea, Hotel Jiul, Banca Nationala, etc.;
- Zona dispune de toate utilitatile;

Dezavantaje:

- Suprafata mica de teren;

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este complexa: comerciala, prestari servicii si rezidentiala, circulatia pietonala in zona este intensa, vecinatatea unor complexe comerciale putand fi un dezavantaj (concurenta), dar si un avantaj in cazul in care spatiile ofera servicii complementare, tinand cont si de premisele celei mai bune utilizari: posibila fizic, permisa legal, fezabila financiar si de amplasarea proprietatii consideram ca cea mai buna utilizare a terenului liber este cea comerciala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei imobiliare

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

Macroeconomie: Anul recesiunii

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

Resurse umane: Anul concedierilor

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

Agricultura - 2009, anul nefericirii

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

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

Piata auto: victima crizei

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

Dupa ani in care piata parea ca nu se mai oprea din 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 micsorata 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

Rețelele de magazine, beneficiarele creșterii puterii de cumpărare din ultimii ani, au învățat în 2009 că de la profit la insolvență nu este o distanță atât de mare pe cât credeau.

După ani în șir în care rețelele s-au întrecut să anunțe investiții mai mari, deschideri mai multe și vânzări în creștere, 2009 a avut efectul unui dus foarte rece pentru toate domeniile din comerț: insolvența și falimentul amenința peste tot.

Bursa: Reteta banilor usori nu mai functioneaza

Cumperi astăzi, vinzi peste șase luni sau un an cu un profit considerabil. Reteta banilor usori de până acum nu mai funcționează.

Din punctul de vedere al câștigurilor obținute de investitori, 2009 a fost cel mai bun din ultimii patru ani la Bursa de Valori București, însă evoluția pieței a fost marcată mai mult de scandaluri decât de evenimente majore cu impact pozitiv.

Petrol si carburanti: Minus 20%

„Cred că vor mai trece 3-5 ani până când vom ajunge la un nivel al cererii de hidrocarburi comparabil cu cel înregistrat anterior acestei crize. Ceea ce este surprinzător este faptul că acum prețul petrolului și-a revenit mult mai repede, din păcate nu și marjele de rafinare și nu și cererea de gaze”, spune Wolfgang Rutenstorfer, CEO-ul OMV.

Scăderea pieței de carburanți pe piața din România a ajuns la peste 20% și a vizat în special segmentul de flote, companiile de transporturi fiind foarte afectate de scăderea consumului și a producției. Conform datelor Lukoil, cea mai dură perioadă în ceea ce privește scăderea vânzărilor a fost primul trimestru al anului, dar ritmul mult mai lent de vânzări s-a păstrat pe timpul verii, abia în toamna remarcându-se o ușoară îmbunătățire.

Fara cere pentru industrie

Produsele industriale românești nu au mai avut anul acesta cautare, pe măsura ce criza economică a lovit toate economiile din Europa.

Doi miliarde de euro vor reprezenta anul acesta exporturile de mașini Dacia, evoluția fabricii de la Pitești fiind, probabil, singurul element pozitiv dintr-o industrie puternic afectată de scăderea comenzilor din Europa de Vest, principalul partener de export.

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

2009 - Anul consultantilor

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

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

2009, anul in care banii au devenit mai scumpi

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

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

Real estate: Chinul imobiliar

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

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

Plecarea unor brokeri si manageri cu experienta de la companiile in care activau de mai multi ani - Horatiu Florescu, Monica Barbu si Gabriel Chimisliu de la Colliers International si Alexandra Dimofte de la CBRE Eurisko - a fost unul din evenimentele acestui an.

Segmentul agențiilor imobiliare care se bazează pe tranzacțiile de locuințe a fost cel mai puternic afectat, după o reducere cu peste 50% a numărului de tranzacții.

Segmentul tranzacțiilor de investiții a fost de altfel cel mai lovit, având în vedere că programul Prima Casa a reușit să anime un pic segmentul rezidențial, iar malluri și cladiri de birouri au mai fost finalizate, chiar dacă puține au un grad de ocupare de 100%. În prima jumătate a anului au fost încheiate tranzacții cu o valoare cumulată de 26 de milioane de euro, în scădere cu 97%. Ultimele luni au adus și cea mai importantă tranzacție din acest an, vânzarea European Retail Park Braila către NEPI pentru 63 de milioane de euro și un schimb de acțiuni. "Principala frustrare a fost lipsa finanțării, în general, și atitudinea băncilor, în particular, care au trecut brusc de la a oferi bani nediferențiat la a nu mai da credite deloc", comentează Cristian Ustinescu.

Dificultățile prin care a trecut piața imobiliară au dus la scăderi și în sectorul de construcții. Cele mai recente date ale Institutului National de Statistica indică o scădere a lucrărilor de construcții cu 25,6% în primele nouă luni. "A fost un an greu, chiar dacă nu la fel ca 1998-1999. A fost important orice client, față de anii trecuți când situația era diferită. Am reușit totuși să ne repliem și să obținem aceeași profitabilitate fără să facem concedieri", spune Andrei Sulyok, directorul general al Lindab România, liderul pieței de învelitori de acoperis.

Concluzia:

Ca rezultat al acestei situații defavorabile, piața imobiliară suferă de o scădere 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 chiar până la 50% a prețurilor de ofertă.

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 concesionarea 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 partilor.

Pentru terenuri, durata de concesionare 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 aceștia 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 contractanta	Drepturi detinute	Posibilitati de instrainare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul:proprietate concesionata	Da, daca apartine domeniului privat Nu, daca apartine domeniului public	Redeventa
Concesionar	Asupra terenului: drept de folosinta si posesiune. Asupra constructiilor: drept de proprietate	Daca se instraineaza constructia, se va transmite si dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizarea constructiilor si terenului

In concluzie:

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

- constructiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosinta primit asupra terenului pe toata durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor detinute 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.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci, pentru aceasta, baza de evaluare poate fi **valoarea de piață**.

În concluzie:

Atunci când se evaluează drepturile cedate, baza de evaluare este **valoarea de utilizare**.

“Valoarea de utilizare. Valoarea pe care o anumită proprietate o are pentru o utilizare specifică și pentru un anumit utilizator și de aceea nu este în relație cu piața. Acest tip de valoare se referă strict la valoarea cu care o anumită proprietate contribuie în întreprinderea din care face parte, fără a avea în vedere cea mai bună utilizare a proprietății sau suma de bani ce poate fi obținută în urma vânzării sale. Definită data de contabilitate valorii de utilizare este valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar, ce se așteaptă să fie generate din utilizarea continuă a unui activ și din cedarea lui la sfârșitul duratei de viață utilă.”

Atunci când se evaluează drepturile primite, baza de evaluare este **valoarea de piață**.

Valoarea de utilizare a proprietăți imobiliare este întotdeauna estimată în concordanță cu Standardul Internațional de Evaluare IVS2- Baze de evaluare diferite de valoarea de piață.

PRINCIPIILE GENERALE DE EVALUARE SUNT:

- *Principiul anticipării:* valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate, care urmează a fi generate de o anumită proprietate;
- *Principiul substitutiei:* atunci când pe piață sunt disponibile mai multe bunuri similare cu prețuri diferite, acela care are prețul cel mai mic, se va epuiza primul;
- *Principiul schimbării:* schimbarea este rezultatul acțiunii legii cauză-efect;
- *Principiul cererii și ofertei:* prețul unei marfi (proprietăți) variază direct, dar nu neapărat și proporțional, cu cererea și invers, dar nu neapărat și proporțional, cu oferta;
- *Principiul contribuției:* valoarea unei părți componente a unei proprietăți/afaceri depinde de cât de mult contribuie aceasta la valoarea întregului sau de cât de mult reduce valoarea întregului absența sa.

Pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, standardele ANEVAR acceptă 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 obtenabila 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.

În urma aplicării a două sau trei dintre metodele de mai sus, evaluatorul estimează valoarea proprietății în fiecare caz în parte. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării.

Pentru evaluarea **terenului** situat în **Craiova, str. Calea București, nr. 6, complex Unirea**, în suprafața totală de **9 mp**, ținând cont de scopul evaluării și de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a două abordări: abordarea prin comparații și abordarea prin venit-metoda capitalizării rentei de bază.

5.2.1. Abordarea prin comparații (metoda comparației directe)

Metoda este aplicată pe baza datelor și informațiilor culese și detinute de evaluator cu privire la oferte de terenuri similare, proprietățile fiind situate în zone similare cu proprietatea de evaluat.

Din informațiile culese de la agenții imobiliari, din presa sau din baza de date a evaluatorului s-au selectat următoarele comparații:

1. **ID 313383** Teren intravilan în suprafața de 328 mp, situat în Craiova, str. Ștefan cel Mare. Pe teren există o construcție, iar deschiderea la stradă este de 11,50 ml și dispune de toate utilitățile.

Pretul de ofertă este de **410 euro/mp**.

2. **ID 320465**: Teren intravilan în suprafața de 300 mp, situat în Craiova, în spatele Tribunalului Dolj. Pe teren se află un spațiu comercial de 40 mp, finalizat în anul 2004. Terenul are deschidere la stradă de 10 ml și dispune de toate utilitățile.

Pretul de ofertă este de **309 euro/mp**.

3. **ID 313316**: Teren intravilan în suprafața de 270 mp, situat în Craiova, zona centrală, în spate la Judecătoria Craiova. Terenul are deschidere de 9 metri la stradă, proiect și autorizație de construire S+P+2E (clădire birouri) și dispune de toate utilitățile.

Pretul de ofertă este de **600 euro/mp**.

4. **ID 242846:** Teren intravilan in suprafata de 465 mp, situat in Craiova, in spatele Judecatoriei Craiova. Pe teren se afla cladiri ce pot fi demolate, deschiderea terenului este de 12 ml, si dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de **495 euro/mp**.

Grila datelor de piata este prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
		Stefan cel Mare, 313383	Tribunal Dolj, 320465	Judecatorie, 313316	Judecatorie, 242846
Suprafata	9,00	328	300	270	465
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		410	309	600	495
Conditii vanzare (tranzactie/oferta)	-10%	oferta	oferta	oferta	oferta
		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-41,00	-30,93	-60,00	-49,46
Pret corectat		369,00	278,40	540,00	445,16
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		369,00	278,40	540,00	445,16
Suprafata	9,00	328,00	300,00	270,00	465,00
Corectie procentuala		34%	-4%	-3%	21%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		124,12	-10,89	-14,59	94,84
Pret corectat		493,12	267,51	525,41	540,00
Localizare		inferioara	inferioara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		10%	40%	0%	0%
Pret corectat		542,43	374,51	525,41	540,00
Acces	pe trei laturi	d = 11,5 ml	d = 10 ml	d = 9 ml	d = 12 ml
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		542,43	374,51	525,41	540,00
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		542,43	374,51	525,41	540,00
Alte corectii: forma	liber	liber	sp. comercial	liber	constr. Demolabila
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	-2,02
Pret corectat		542,43	374,51	525,41	537,98
Total corectie bruta		47%	42%	3%	22%
Total corectie bruta		173,43	117,90	14,59	96,86
		corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata	rotund	525,00	EUR/mp		
		4.724 €	19.400		

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

- Corecția de negociere ține cont în primul rând de tendința de scădere a prețurilor, ea fiind estimată la 10%;
- Corecția de suprafață a rezultat din diferența de preț între comparabilele 3 și 4, ea fiind aplicată corespunzător tuturor celor 4 comparabile;
- Corecția pentru localizare, au fost necesare corecții pozitive pentru comparabilele 1 și 2, deoarece sunt situate defavorabil comparativ cu imobilul analizat;
- La alte corecții s-a ținut seama de faptul că pe terenul utilizat ca și comparabilă 4 există o construcție și s-a determinat prin estimarea costurilor aproximative ale demolării construcției și eliberării terenului;
- Pentru restul de criterii nu au fost necesare corecții.

Se observă că valoarea comparabilei 3 are corecție procentuală brută cea mai mică. Deci valoarea estimată este prețul corectat al comparabilei 3.

Valoarea proprietății rezultată în urma aplicării **Metodei comparațiilor directe**, în opinia evaluatorului este de **525 euro/mp**.

$$525 \text{ euro/mp} \times 9 \text{ mp} \times 4,1071 \text{ lei/euro} = 19.400 \text{ lei}$$

Valoarea estimată a terenului este: 19.400 lei.

5.2.2. Abordarea pe baza de venit

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

A) metoda capitalizării rentei de baza:

Metodologia de evaluare este următoarea:

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

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - înseamnă aprecierea cantității, calității și duratei veniturilor previzionate. Pentru determinarea venitului stabil din exploatare s-a presupus închirierea întregului teren. Chiria potentială a fost estimată la 4,5 euro/mp, analizând o serie de oferte pentru terenuri din zona sau din zone similare.

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

DETERMINAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

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

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

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

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (c%)

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

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D
Chirie unitara	4,5	4,0	5,0	4,5
Suprafata utila (mp)	328	300	270	465
Chirie lunara solicitata	1476	1200	1350	2092,5

Venit Brut Potential (EUR/an)	17.712	14.400	16.200	25.110
<i>Grad de neocupare (40% din VBP)</i>	<i>7084,8</i>	<i>5760</i>	<i>6480</i>	<i>10044</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	10.627	8.640	9.720	15.066
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>1062,72</i>	<i>864</i>	<i>972</i>	<i>1506,6</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	9.564	7.776	8.748	13.559
	Stefan cel Mare, 313383	Tribunal Dolj, 320465	Judecatorie, 313316	Judecatorie, 242846
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	134.480	92.800	162.000	230.000
Rata de capitalizare (%)	7,11	8,4	5,4	5,9

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 5%, aferenta comparabile alese.

NOTA: Se vor anexa datele de identificare ale comparabilelor

ESTIMAREA VALORII

Valoarea este data de urmatoarea formula de calcul:

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

METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA		
Suprafata utila (mp)	cca.	9,00
Chiria lunara (EUR/luna)		40,5
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		486
Total VBP (eur/an)		486
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		292
Total VBE (EUR/an)		292
Cheltuieli exploatare	0%	0
Costuri amenajare	10%	29
Venit net efectiv (EUR/an)		262
Total VNE (EUR/an)		262
Rata de capitalizare		5%
Multiplicator		20,00
Valoare randament (EUR)		5.249
Valoare randament (EUR)		22.000
rotund		5.357 €

Valoarea estimata a terenului este: 22.000 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)	19.400
Metoda capitalizarii rentei de baza (abordarea pe baza de venit)	22.000

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 valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiilor directe.

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

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, Str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea, este de 19.400 lei, la data de 12.02.2010.

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 ".

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cmpc (similar ratei de capitalizare), astfel:

modelul CMPC costul mediu ponderat al capitalului

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

k_p = costul capitalului propriu

k_{pr} = costul capitalului preferential

k_d = costul creditului înainte de impozit

CP = valoarea de 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

pondere capital propriu

70%

pondere capital imprumutat

30%

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

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

A rata de baza fara risc:

rata dobanzii de referinta

BNR 2009

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

rata inflatiei septembrie 2009 2009

total 4,74

B riscul investitiei

min = 1

max = 5

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

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

kd = costul creditului inainte de impozit

Rata medie a dobanzii la ofertele de credite

Credite imobiliare/ipotecare	nov-09	dec-09		Astazi
RON	14,70	14,80		14,00
EUR	8,20	8,10		7,90
Credite auto	nov-09	dec-09		Astazi
RON	16,00	16,30		16,00
EUR	10,60	10,60		10,50
Credite de nevoi personale cu ipoteca	nov-09	dec-09		Astazi
RON	15,60	15,40		14,90
EUR	8,90	8,80		8,70
Credite de nevoi personale	nov-09	dec-09		Astazi
RON	17,10	17,50		17,10
EUR	13,20	13,40		12,60
Carduri de credit	nov-09	dec-09		Astazi
RON	24,50	24,50		24,80

Rata de actualizare este deci 10%.

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

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

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:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

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

Valoarea redeventei anuale pentru terenul analizat este 243,27 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 Ingrid Ciora**

ANEXA 1: fotografii proprietate

foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



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. Abordarea pe baza de venit: metoda capitalizarii rentei de baza;
- 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, str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea**, in suprafata totala de **9 mp**.

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

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este **12.02.2010**.

Cursul BNR din data evaluarii este: **2,9849lei/\$ si 4,1071 lei/euro**.

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

1.3 LOCALIZARE

Terenul este situat in **Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea**, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla: complex Unirea, hotel Jiul, Primaria Mun. Craiova, Muzeul de Arta, Banca Nationala, CEZ Craiova, Curtea de Apel Craiova, Spitalul nr. 2, sedii de banci, scoli, licee, Teatrul national, spatii comerciale diverse, farmacii, sedii de firma, unitati prestari servicii (cosmetica, frizerie, restaurante, cabinete medicale), statie Peco, etc..

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

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

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

V = 19.400 lei (cca 525 euro/mp)

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

V = 22.000 lei (cca 595 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUSA

**Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 9 mp este de:
19.400 lei (cca 525 euro/mp)**

1.6 VALOAREA REDEVENTEI PENTRU TERENUL ANALIZAT ESTE:

243,27 lei/mp/an, respectiv 20,27 lei/mp/luna

TOTAL: 2.189 lei/an, respectiv 182 lei/luna

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

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

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

Justificarea valorii:

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

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

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

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. SCOPUL RAPORTULUI, DATA INSPECTIEI SI A EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in scopul **estimarii valorii de piata** a unui teren in suprafata de **9 mp**, situat in **Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea**, apartinand **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, in vederea concesiunii conform H.C.L. Craiova, nr. 553/17.12.2009.**

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 12.02.2010.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

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

- natura vecinatatilor.

Data evaluarii: 12.02.2010.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ASUPRA ACESTEIA

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

Obiectul acestui raport il constituie proprietatea imobiliara constituita din terenul in suprafata totala de **9 mp**, situat in **Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea**.

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;*
- 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 16036/29.01.2010;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 553 din 17.12.2009, privind concesionarea terenului.
- Plan de situatie al terenului;
- Lista imobilelor care fac parte din patrimoniul societatii comerciale JIUL Craiova;
- Ordin nr. 154 din 26.04.1991;

- Hotarare nr. 1041 din 28.11.1990;
- Certificat de nomenclatura stradala;
- Hotararea nr. 440 din 2009;
- Certificat de urbanism nr. 3801 din 21.11.2008;

2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

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

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

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

EXPERT EVALUATOR

Ing. ELENA INGRID CIORA

3. ANALIZA SI DESCRIEREA PROPRIETATII

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

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

Legislatia in vigoare la data evaluarii;

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

Oferte pentru vanzari si inchirieri de spatii sau proprietati similare;

Presa locala si presa de specialitate.

3.1.IDENTIFICAREA PROPRIETATII

A. DATE GENERALE

Terenul ce urmeaza a fi 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 comerciala, cu acces in special pietonal;
- In vecinatatea terenului se afla blocuri de locuinte, diverse spatii comerciale si de prestari servicii, sedii de banci, complex Unirea, Hotel Jiul, Banca Nationala, etc.;
- Zona dispune de toate utilitatile;

Dezavantaje:

- Suprafata mica de teren;

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este complexa: comerciala, prestari servicii si rezidentiala, circulatia pietonala in zona este intensa, vecinatatea unor complexe comerciale putand fi un dezavantaj (concurenta), dar si un avantaj in cazul in care spatiile ofera servicii complementare, tinand cont si de premisele celei mai bune utilizari: posibila fizic, permisa legal, fezabila financiar si de amplasarea proprietatii consideram ca cea mai buna utilizare a terenului liber este cea comerciala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Analiza pietei imobiliare

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

Macroeconomie: Anul recesiunii

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

Resurse umane: Anul concedierilor

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

Agricultura - 2009, anul nefericirii

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

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

Piata auto: victima crizei

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

Dupa ani in care piata parea ca nu se mai oprea din 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

Rețelele de magazine, beneficiarele creșterii puterii de cumpărare din ultimii ani, au învățat în 2009 că de la profit la insolvență nu este o distanță atât de mare pe cât credeau.

După ani în șir în care rețelele s-au întrecut să anunțe investiții mai mari, deschideri mai multe și vânzări în creștere, 2009 a avut efectul unui dus foarte rece pentru toate domeniile din comerț: insolvența și falimentul amenința peste tot.

Bursa: Reteta banilor usori nu mai functioneaza

Cumperi astăzi, vinzi peste șase luni sau un an cu un profit considerabil. Reteta banilor usori de până acum nu mai funcționează.

Din punctul de vedere al câștigurilor obținute de investitori, 2009 a fost cel mai bun din ultimii patru ani la Bursa de Valori București, însă evoluția pieței a fost marcată mai mult de scandaluri decât de evenimente majore cu impact pozitiv.

Petrol si carburanti: Minus 20%

„Cred că vor mai trece 3-5 ani până când vom ajunge la un nivel al cererii de hidrocarburi comparabil cu cel înregistrat anterior acestei crize. Ceea ce este surprinzător este faptul că acum prețul petrolului și-a revenit mult mai repede, din păcate nu și marjele de rafinare și nu și cererea de gaze”, spune Wolfgang Ruttensdorfer, CEO-ul OMV.

Scăderea pieței de carburanți pe piața din România a ajuns la peste 20% și a vizat în special segmentul de flote, companiile de transporturi fiind foarte afectate de scăderea consumului și a producției. Conform datelor Lukoil, cea mai dură perioadă în ceea ce privește scăderea vânzărilor a fost primul trimestru al anului, dar ritmul mult mai lent de vânzări s-a păstrat pe timpul verii, abia în toamna remarcându-se o ușoară îmbunătățire.

Fara cere pentru industrie

Produsele industriale românești nu au mai avut anul acesta cautare, pe măsura ce criza economică a lovit toate economiile din Europa.

Doi miliarde de euro vor reprezenta anul acesta exporturile de mașini Dacia, evoluția fabricii de la Pitești fiind, probabil, singurul element pozitiv dintr-o industrie puternic afectată de scăderea comenzilor din Europa de Vest, principalul partener de export.

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

2009 - Anul consultantilor

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

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

2009, anul in care banii au devenit mai scumpi

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

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

Real estate: Chinul imobiliar

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

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

Plecarea unor brokeri si manageri cu experienta de la companiile in care activau de mai multi ani - Horatiu Florescu, Monica Barbu si Gabriel Chimisliu de la Colliers International si Alexandra Dimofte de la CBRE Eurisko - a fost unul din evenimentele acestui an.

Segmentul agențiilor imobiliare care se bazează pe tranzacțiile de locuințe a fost cel mai puternic afectat, după o reducere cu peste 50% a numărului de tranzacții.

Segmentul tranzacțiilor de investiții a fost de altfel cel mai lovit, având în vedere că programul Prima Casa a reușit să anime un pic segmentul rezidențial, iar malluri și clădiri de birouri au mai fost finalizate, chiar dacă puține au un grad de ocupare de 100%. În prima jumătate a anului au fost încheiate tranzacții cu o valoare cumulată de 26 de milioane de euro, în scădere cu 97%. Ultimele luni au adus și cea mai importantă tranzacție din acest an, vânzarea European Retail Park Braila către NEPI pentru 63 de milioane de euro și un schimb de acțiuni. "Principala frustrare a fost lipsa finanțării, în general, și atitudinea băncilor, în particular, care au trecut brusc de la a oferi bani nediferențiat la a nu mai da credite deloc", comentează Cristian Ustinescu.

Dificultățile prin care a trecut piața imobiliară au dus la scăderi și în sectorul de construcții. Cele mai recente date ale Institutului National de Statistica indică o scădere a lucrărilor de construcții cu 25,6% în primele nouă luni. "A fost un an greu, chiar dacă nu la fel ca 1998-1999. A fost important orice client, față de anii trecuți când situația era diferită. Am reușit totuși să ne repliem și să obținem aceeași profitabilitate fără să facem concedieri", spune Andrei Sulyok, directorul general al Lindab România, liderul pieței de învelitori de acoperiș.

Concluzia:

Ca rezultat al acestei situații defavorabile, piața imobiliară suferă de o scădere 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 chiar până la 50% a prețurilor de ofertă.

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 concesionarea 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 partilor.

Pentru terenuri, durata de concesionare 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 aceștia 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 contractanta	Drepturi detinute	Posibilitati de instrainare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul:proprietate concesionata	Da, daca apartine domeniului privat Nu, daca apartine domeniului public	Redeventa
Concesionar	Asupra terenului: drept de folosinta si posesiune. Asupra constructiilor: drept de proprietate	Daca se instraineaza constructia, se va transmite si dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizarea constructiilor si terenului

In concluzie:

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

- constructiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosinta primit asupra terenului pe toata durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor detinute 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.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci, pentru aceasta, baza de evaluare poate fi **valoarea de piață**.

În concluzie:

Atunci când se evaluează drepturile cedate, baza de evaluare este **valoarea de utilizare**.

“Valoarea de utilizare. Valoarea pe care o anumită proprietate o are pentru o utilizare specifică și pentru un anumit utilizator și de aceea nu este în relație cu piața. Acest tip de valoare se referă strict la valoarea cu care o anumită proprietate contribuie în întreprinderea din care face parte, fără a avea în vedere cea mai bună utilizare a proprietății sau suma de bani ce poate fi obținută în urma vânzării sale. Definită data de contabilitate valorii de utilizare este valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar, ce se așteaptă să fie generate din utilizarea continuă a unui activ și din cedarea lui la sfârșitul duratei de viață utilă.”

Atunci când se evaluează drepturile primite, baza de evaluare este **valoarea de piață**.

Valoarea de utilizare a proprietăți imobiliare este întotdeauna estimată în concordanță cu Standardul Internațional de Evaluare IVS2- Baze de evaluare diferite de valoarea de piață.

PRINCIPIILE GENERALE DE EVALUARE SUNT:

- *Principiul anticipării:* valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate, care urmează a fi generate de o anumită proprietate;
- *Principiul substitutiei:* atunci când pe piață sunt disponibile mai multe bunuri similare cu prețuri diferite, acela care are prețul cel mai mic, se va epuiza primul;
- *Principiul schimbării:* schimbarea este rezultatul acțiunii legii cauza-efect;
- *Principiul cererii și ofertei:* prețul unei marfi (proprietăți) variază direct, dar nu neapărat și proporțional, cu cererea și invers, dar nu neapărat și proporțional, cu oferta;
- *Principiul contribuției:* valoarea unei părți componente a unei proprietăți/afaceri depinde de cât de mult contribuie aceasta la valoarea întregului sau de cât de mult reduce valoarea întregului absența sa.

Pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, standardele ANEVAR acceptă 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 obtenabila 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.

În urma aplicării a două sau trei dintre metodele de mai sus, evaluatorul estimează valoarea proprietății în fiecare caz în parte. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării.

Pentru evaluarea **terenului** situat în **Craiova, str. Calea București, nr. 6, complex Unirea**, în suprafața totală de **9 mp**, ținând cont de scopul evaluării și de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a două abordări: abordarea prin comparații și abordarea prin venit-metoda capitalizării rentei de bază.

5.2.1. Abordarea prin comparații (metoda comparației directe)

Metoda este aplicată pe baza datelor și informațiilor culese și detinute de evaluator cu privire la oferte de terenuri similare, proprietățile fiind situate în zone similare cu proprietatea de evaluat.

Din informațiile culese de la agenții imobiliari, din presa sau din baza de date a evaluatorului s-au selectat următoarele comparații:

1. **ID 313383** Teren intravilan în suprafața de 328 mp, situat în Craiova, str. Ștefan cel Mare. Pe teren există o construcție, iar deschiderea la stradă este de 11,50 ml și dispune de toate utilitățile.

Pretul de ofertă este de **410 euro/mp**.

2. **ID 320465**: Teren intravilan în suprafața de 300 mp, situat în Craiova, în spatele Tribunalului Dolj. Pe teren se află un spațiu comercial de 40 mp, finalizat în anul 2004. Terenul are deschidere la stradă de 10 ml și dispune de toate utilitățile.

Pretul de ofertă este de **309 euro/mp**.

3. **ID 313316**: Teren intravilan în suprafața de 270 mp, situat în Craiova, zona centrală, în spate la Judecătoria Craiova. Terenul are deschidere de 9 metri la stradă, proiect și autorizație de construire S+P+2E (clădire birouri) și dispune de toate utilitățile.

Pretul de ofertă este de **600 euro/mp**.

4. **ID 242846:** Teren intravilan in suprafata de 465 mp, situat in Craiova, in spatele Judecatoriei Craiova. Pe teren se afla cladiri ce pot fi demolate, deschiderea terenului este de 12 ml, si dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de **495 euro/mp**.

Grila datelor de piata este prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
		Stefan cel Mare, 313383	Tribunal Dolj, 320465	Judecatorie, 313316	Judecatorie, 242846
Suprafata	9,00	328	300	270	465
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		410	309	600	495
Conditii vanzare (tranzactie/oferta)	-10%	oferta	oferta	oferta	oferta
		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-41,00	-30,93	-60,00	-49,46
Pret corectat		369,00	278,40	540,00	445,16
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		369,00	278,40	540,00	445,16
Suprafata	9,00	328,00	300,00	270,00	465,00
Corectie procentuala		34%	-4%	-3%	21%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		124,12	-10,89	-14,59	94,84
Pret corectat		493,12	267,51	525,41	540,00
Localizare		inferioara	inferioara	similara	similara
Valoarea corectiei (%)		10%	40%	0%	0%
Pret corectat		542,43	374,51	525,41	540,00
Acces	pe trei laturi	d = 11,5 ml	d = 10 ml	d = 9 ml	d = 12 ml
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		542,43	374,51	525,41	540,00
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		542,43	374,51	525,41	540,00
Alte corectii: forma	liber	liber	sp. comercial	liber	constr. Demolabila
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	-2,02
Pret corectat		542,43	374,51	525,41	537,98
Total corectie bruta		47%	42%	3%	22%
Total corectie bruta		173,43	117,90	14,59	96,86
		corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata	rotund	525,00	EUR/mp		
		4.724 €	19.400		

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

- Corecția de negociere ține cont în primul rând de tendința de scădere a prețurilor, ea fiind estimată la 10%;
- Corecția de suprafață a rezultat din diferența de preț între comparabilele 3 și 4, ea fiind aplicată corespunzător tuturor celor 4 comparabile;
- Corecția pentru localizare, au fost necesare corecții pozitive pentru comparabilele 1 și 2, deoarece sunt situate defavorabil comparativ cu imobilul analizat;
- La alte corecții s-a ținut seama de faptul că pe terenul utilizat ca și comparabilă 4 există o construcție și s-a determinat prin estimarea costurilor aproximative ale demolării construcției și eliberării terenului;
- Pentru restul de criterii nu au fost necesare corecții.

Se observă că valoarea comparabilei 3 are corecție procentuală brută cea mai mică. Deci valoarea estimată este prețul corectat al comparabilei 3.

Valoarea proprietății rezultată în urma aplicării **Metodei comparațiilor directe**, în opinia evaluatorului este de **525 euro/mp**.

$$525 \text{ euro/mp} \times 9 \text{ mp} \times 4,1071 \text{ lei/euro} = 19.400 \text{ lei}$$

Valoarea estimată a terenului este: 19.400 lei.

5.2.2. Abordarea pe baza de venit

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

A) metoda capitalizării rentei de baza:

Metodologia de evaluare este următoarea:

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

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - înseamnă aprecierea cantității, calității și duratei veniturilor previzionate. Pentru determinarea venitului stabil din exploatare s-a presupus închirierea întregului teren. Chiria potentială a fost estimată la 4,5 euro/mp, analizând o serie de oferte pentru terenuri din zona sau din zone similare.

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

DETERMINAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

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

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

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

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (c%)

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

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D
Chirie unitara	4,5	4,0	5,0	4,5
Suprafata utila (mp)	328	300	270	465
Chirie lunara solicitata	1476	1200	1350	2092,5

Venit Brut Potential (EUR/an)	17.712	14.400	16.200	25.110
<i>Grad de neocupare (40% din VBP)</i>	<i>7084,8</i>	<i>5760</i>	<i>6480</i>	<i>10044</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	10.627	8.640	9.720	15.066
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>1062,72</i>	<i>864</i>	<i>972</i>	<i>1506,6</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	9.564	7.776	8.748	13.559
	Stefan cel Mare, 313383	Tribunal Dolj, 320465	Judecatorie, 313316	Judecatorie, 242846
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	134.480	92.800	162.000	230.000
Rata de capitalizare (%)	7,11	8,4	5,4	5,9

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 5%, aferenta comparabile alese.

NOTA: Se vor anexa datele de identificare ale comparabilelor

ESTIMAREA VALORII

Valoarea este data de urmatoarea formula de calcul:

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

METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA		
Suprafata utila (mp)	cca.	9,00
Chiria lunara (EUR/luna)		40,5
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		486
Total VBP (eur/an)		486
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		292
Total VBE (EUR/an)		292
Cheltuieli exploatare	0%	0
Costuri amenajare	10%	29
Venit net efectiv (EUR/an)		262
Total VNE (EUR/an)		262
Rata de capitalizare		5%
Multiplicator		20,00
Valoare randament (EUR)		5.249
Valoare randament (EUR)		22.000
rotund		5.357 €

Valoarea estimata a terenului este: 22.000 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)	19.400
Metoda capitalizarii rentei de baza (abordarea pe baza de venit)	22.000

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 valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiilor directe.

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

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, Str. Calea Bucuresti, nr. 6, complex Unirea, este de 19.400 lei, la data de 12.02.2010.

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 ".

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cmpc (similar ratei de capitalizare), astfel:

modelul CMPC costul mediu ponderat al capitalului

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

k_p = costul capitalului propriu

k_{pr} = costul capitalului preferential

k_d = costul creditului înainte de impozit

CP = valoarea de 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

pondere capital propriu

70%

pondere capital imprumutat

30%

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

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

A rata de baza fara risc:

rata dobanzii de referinta

BNR 2009

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

rata inflatiei septembrie 2009 2009

total 4,74

B riscul investitiei

min = 1

suma riscurilor **5**

max = 5

risc interior (caracteristic proprietatii) **2**

localizare mic 1

dimensiunea/calitatea spatiului mic 1

risc exterior (conditii generale ext proprietatii) **3**

conditii economice mediu 3

management 0

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

kd = costul creditului inainte de impozit

Rata medie a dobanzii la ofertele de credite

Credite imobiliare/ipotecare	nov-09	dec-09		Astazi
RON	14,70	14,80		14,00
EUR	8,20	8,10		7,90
Credite auto	nov-09	dec-09		Astazi
RON	16,00	16,30		16,00
EUR	10,60	10,60		10,50
Credite de nevoi personale cu ipoteca	nov-09	dec-09		Astazi
RON	15,60	15,40		14,90
EUR	8,90	8,80		8,70
Credite de nevoi personale	nov-09	dec-09		Astazi
RON	17,10	17,50		17,10
EUR	13,20	13,40		12,60
Carduri de credit	nov-09	dec-09		Astazi
RON	24,50	24,50		24,80

Rata de actualizare este deci 10%.

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

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

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:

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

Pentru determinarea redeventei anuale utilizam formula:

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

Valoarea redeventei anuale pentru terenul analizat este 243,27 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 Ingrid Ciora**

ANEXA 1: fotografii proprietate

foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



CAIET DE SARCINI

"CONCESIONARE TEREN APAȚINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, în vederea realizării accesului la imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 6"

1. Informatii generale privind obiectul concesiunii:

Obiectul prezentului caiet de sarcini este **concesionarea prin negociere directă**, a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 9 mp, către S.C. JIUL S.A., în vederea construirii unei scări exterioare la imobilul situat în Craiova, str. Calea București, nr. 6.

1.1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat:

Bunul ce urmează să fie concesionat este un teren în suprafață de 9 mp, în vederea construirii unei scări exterioare pentru realizarea accesului la sediul birourilor situate în Complexul Unirea, situat în municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 6. Terenul aparține domeniului privat al municipiului Craiova și este identificat conform anexei la HCL nr. 553/2009. Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord – alee pietonală, proprietatea municipiului Craiova;
- la sud - alee pietonală, proprietatea municipiului Craiova;
- la est - alee pietonală, proprietatea municipiului Craiova;
- la vest - Complexul comercial Unirea, proprietate privată.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Terenul este liber și destinația propusă este pentru extinderea imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 6, în vederea construirii unei scări exterioare pentru realizarea accesului la sediul birourilor situate în Complexul Unirea, ce sunt în proprietatea S.C. JIUL S.A..

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent

Prin concesionarea acestui teren se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Craiova prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- asigurarea unor servicii publice, la nivelul normelor europene, desfășurate de S.C. JIUL S.A. în imobilul situat în Craiova, str. Calea București, nr. 6.

2. Condiții generale ale concesiunii

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Terenul ce se va concesiona aparține domeniului privat al municipiului Craiova. Procedura de atribuire a contractului de concesionare este prin negociere directă.

Legislația aplicată:

- Legea nr. 50/1991 modificată și completată (conform art. 15, lit. e, ce se referă la regimul contractelor de concesiune pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate);
- OUG nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- HG nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea nr. 22/2007 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freactice sau subterane. În acest scop concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații. Concesionarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea recilării acestora. Concesionarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor. Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata apropiere a blocurilor colective. Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

2.3. Obligația exploatării terenului concesionat

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce va fi concesionat. Toate avizele și acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare

pentru realizarea extinderii apartamentului vor fi obținute de concesionar pe cheltuială proprie. Lucrările de ecologizare se vor executa de firme de specialitate în acest gen de lucrări, și cad în sarcina concesionarului.

2.4. Subconcesionarea terenului

Se interzice subconcesionarea, închirierea sau altă formă de asociere (în tot sau în parte), unei terțe părți, a terenului ce face obiectul acestui contract.

2.5. Durata concesiunii

Terenul, în suprafață de 9 mp, se concesionează pe o perioadă de 49 ani, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 553/17.12.2009..

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

2.6. Nivelul redevenței

Redevența lunară va fi stabilită în urma finalizării procedurii de concesiune prin negociere directă. Prețul rezultat în urma negocierii directe nu va fi mai mic decât cel stabilit prin raportul de evaluare elaborat de S.C.ING PROEV.S.R.L.Craiova **(20,27 lei/mp/lună respectiv 243,27 lei/mp/an)**.

Plata redevenței se va face semestrial.

Pentru plata cu întârziere a obligațiilor contractuale se datorează majorări de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform art. 115 din OG nr. 92/2003. Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul concedent la recuperarea creanțelor conform OG nr. 92/2003.

2.7. Cuantumul garanțiilor solicitate

2.7.1. Garanția de bună execuție a contractului de concesiune: în termen de cel mult 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună , cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Această sumă va fi stabilită la semnarea contractului de concesiune pe baza prețului rezultat din negocierea directă.

2.8. Obligații privind protecția muncii

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția muncii pe durata realizării extinderii construcției în conformitate cu autorizația de construire și certificatul de urbanism emis de Primarul municipiului Craiova.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta

3.1. Oferta se elaborează în limba română. Oferta se depune la registratura Primăriei municipiului Craiova, str. A.I.Cuza, nr. 7.

Poate participa la procedura de concesionare prin negociere directă proprietarul(coproprietarii) imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 6.

3.2. Numărul de exemplare în care se depune oferta: un exemplar numit **original** și un exemplar numit **copie**.

3.3 Nu sunt admise ofertele alternative.

3.4. Modul de prezentare, ambalare, sigilare, marcare a ofertei

Ofertantul trebuie să sigileze originalul și copia în plicuri separate, iar pe exteriorul fiecărui plic se va scrie, vizibil și lizibil, **“ORIGINAL”** și respectiv **“COPIE”**. În fiecare din plicurile definite ca **original** sau **copie** se vor regăsi documentele precizate la **pct. 3.5.**, la care se mai adaugă:

- un plic sigilat ce va conține oferta financiară, semnată de către ofertant, fără ștersături, modificări sau completări. Pe exteriorul acestui plic se va scrie **“OFERTĂ FINANCIARĂ”**;

- un opis, semnat de către ofertant, în care vor fi trecute toate documentele ce se află în interiorul acestui plic.

Cele două plicuri marcate **“ORIGINAL”** și **“COPIE”** se vor introduce întrun plic (numit plic exterior) ce va fi sigilat de ofertant. Plicul trebuie să fie netransparent.

Plicul exterior trebuie să aibă scise pe el numele și adresa ofertantului pentru a permite returnarea ofertei, fără a fi deschisă, în cazul în care oferta este declarată întârziată.

Plicul exterior va fi însoțit de adresa de înaintare a ofertantului către autoritatea publică locală, această adresă fiind semnată de către ofertant. Pe adresa de înaintare se va preciza cu claritate, fără ștersături, modificări, adăugirică ofertantul participă la **“PROCEDURA DE CONCESIONARE PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 9 mp, ÎN VEDEREA EXTINDERII IMOBILULUI SITUAT ÎN STR. CALEA BUCUREȘTI, NR. 6, CRAIOVA “** organizată de concedentul....., cu deschiderea ofertei în ziua....., ora.....Aceste elemente (concedentul, ziua, ora) vor fi completate conform celor menționate în **“instrucțiunile de elaborare a ofertei pentru negocierea directă”**. În vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor H.C.L. nr. 553/2009 se va trimite o adresă de invitare la negociere directă către proprietarul(proprietarii) imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr. 6, adică S.C. JIUL S.A.. Ca urmare a invitației proprietarul imobilului va primi, contra cost, caietul de sarcini și instrucțiunile de elaborare a ofertei în care se vor preciza ziua, ora și locul de depunere a ofertei. Termenul de depunere a ofertei trebuie să fie cu cel puțin 10 zile mai târziu decât momentul ridicării documentației, în vederea studierii acestora și a le permite posibilitatea de a cere lămuriri asupra modului de redactare a ofertei.

3.5. Pentru a fi considerată valabilă, oferta trebuie să conțină cel puțin următoarele documente:

- Declarație pe propria răspundere completată în conformitate cu prevederile art. 180 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 1, anexat la caietul de sarcini;
- Declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 2, anexat la caietul de sarcini;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanță, ordin de plată, cec, etc.);
- Certificate constatatoare, valabile la data depunerii ofertei, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor, și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat și bugetul local;
- Capacitatea de exercitare a activității profesionale a ofertantului solicitată de concedent. Documentele care atestă capacitatea de exercitare sunt:
 - o Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (certificatul va fi emis cu cel mult 30 de zile înainte de data limită de depunere a ofertei și va fi depus în original și copie sau copie legalizată);
 - o Certificat de înmatriculare emis de Camera de Comerț și Industrie, în original și copie;
- Copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe la desfășurarea procedurii de atribuire contract de concesiune prin negociere directă;
- Copie act de proprietate al imobilului situat în Craiova, str. Calea București, nr.6, sediul birourilor S.C. JIUL S.A., situate în Complexul Comercial Unirea.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa unde se va depune adresa, precizată atât în instrucțiunile de elaborare a ofertei privind atribuirea contractului de concesiune prin negociere directă, precum și la pct. 3.1. din acest caiet de sarcini.

Dacă plicul exterior nu este marcat corespunzător, autoritatea publică nu își asumă nicio responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu cele precizate în caietul de sarcini și instrucțiunile de elaborare a ofertei.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și al formei.

3.6. Depunerea ofertei

Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în documentația de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, nu va fi deschisă, fiind declarată întârziată.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

4.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.

4.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

4.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

4.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.

4.5. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

4.6. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. În acest caz, se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

4.7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

5. Litigii

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

6. Modalitatea de acordare a concesiunii

6.1. Procedura de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă se va desfășura conform celor precizate în caietul de sarcini și în "Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor". Aceste instrucțiuni împreună cu caietul de sarcini vor fi eliberate S.C. JIUL S.A. (în vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor H.C.L. nr. 553/17.12.2009). Contractul de concesiune va fi încheiat cu ofertant după finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă. Ofertantul va trebui să achite contravaloarea cheltuielilor de evaluare a terenului înaintea semnării contractului de concesiune, precum și contravaloarea documentației de atribuire în momentul ridicării acesteia de la sediul concedentului. Contravaloarea fiecăruia va fi precizată în instrucțiunile de elaborare a ofertei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Mărinică DINCĂ