

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 401

privind însușirea raportului de evaluare a spațiului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în incinta Dispensarului Uman Podari

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.10.2011;

Având în vedere raportul nr.153119/2011 întocmit de Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a spațiului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în incinta Dispensarului Uman Podari și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.163, 164, 165, 166 și 167/2011 ;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 142/2011 referitoare la scoaterea la licitație, în vederea concesionării, a spațiului situat în incinta Dispensarului Uman Podari, din str.Dispensarului, nr.3, bl.3, sc.2, în vederea amenajării unei farmacii;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare a spațiului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în incinta Dispensarului Uman Podari, din str.Dispensarului, nr.3, bl.3, sc.2, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Florentin TUDOR

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU



Nr. 111.366/24.08.2011

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

**SPATIU COMPUS DIN INCAPERILE 1,2, 4 SI 11 DIN RELEVEU
DISPENSAR UMAN PODARI**

**Situat în Com. Podari, str. Dispensarului, nr. 3, bl. 3, sc. 2
judetul Dolj**

BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Data: 24.08.2011





Sinteza raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie spatiul compus din incaperile, 1, 2, 4 si 11 din releveul intocmit de Iliescu Dumitru, situat in Com. Podari, str. Dispensarului, nr. 3, bl. 3, sc. 2 proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Scopul prezentului raport de evaluare este determinarea valorii de piata (aşa cum este definită în Standardele Internationale de Evaluare, Editia a opta – 2007), respectiv stabilirea redeventei in vederea concesiunii imobilului menţionat mai sus.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
- IVS 1 – Valoarea de piata – tip de valoare
- IVS 3 – Raportarea evaluarii

Solicitantul evaluării: prezentul raport de evaluare a fost intocmit la cererea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Baza Evaluării: valoarea de piata

Data evaluării: 24.08.2011

Curs BNR 1Euro = 4,2579 lei din 24.08.2011

Drepturile evaluate: drepturile depline asupra proprietatii

Valorile de piata estimate:

- **abordarea prin cost43.400 lei echiv. 10.200 Euro**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor.....35.300 lei echiv. 8.300 Euro**

Raportul a fost structurat dupa cum urmează:

(1) **Generalități** – în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) **Descrierea proprietatii imobiliare** – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la imobilul în cauză.

(3) **Analiza pietei imobiliare** - conține analiza pietei imobiliare, piata spatiilor cu destinatie de birouri

(4) **Evaluarea imobilului** – analiza celei mai bune utilizari, evaluarea terenului si abordarile în evaluare

(5) **Determinarea redeventei** – prezinta determinarea redeventei pentru spatiul evaluat

(6) **Anexe** – documente de proprietate, planuri, comparabile

In urma aplicarii metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valorile estimate pentru proprietatea în discuție sunt:

Valorile de piata a spatiului: 35.300 LEI – 43.400 LEI.

Valoarea redeventei pentru spatiul analizat: 72 – 88 lei/an/mp

Valorile nu contin TVA

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

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

Expert Evaluator Ing. Claudiu Petrica
Membru Titular Anevar

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.





CAPITOLUL I. GENERALITATI

Executantul lucrării:

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. reprezentată prin ing. Claudiu Petrica, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoilor din Romania, cu legitimația nr. 8201, în baza solicitării Consiliului Local al Municipiului Craiova (Comanda nr. 123864/24.08.2011), am efectuat raportul de evaluare al proprietății: compuse din incaperile 1, 2, 4 și 11, cu o suprafața utilă totală de 56.17 mp, situat Com. Podari, str. Dispensarului, nr. 3, bl. 3, sc. 2, parter, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

1.1.Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra spațiului compus din incaperile 1, 2, 4 și 11, cu o suprafața utilă totală de 56.17 mp, situat Com. Podari, str. Dispensarului, nr. 3, bl. 3, sc. 2, parter.

1.2.Scopul acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a spațiului, în vederea concesiunii acestuia. Prezentul Raport de evaluare se adresează proprietarului, în calitate de **client** și **destinatar al raportului**.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

1.3.Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piață a spațiului evaluat. Pentru determinarea valorii de concesiune, va trebui determinată valoarea de piață.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 1/ 2007), *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR: GN 1 – Evaluarea proprietăților imobiliare.

1.4.Data evaluării : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 24.08.2011 .

Curs BNR la data evaluării : **1euro = 4.2579 lei.**

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 24.08.2011 de către Cojocaru Adrian Cristinel și reprezentantul Primăriei, domnul Marta Stelian. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5.Standardele aplicate : în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR , aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

GN 1 – Evaluarea Proprietății Imobiliare;

IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare;

IVS 3 – Raportarea evaluării.

1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este estimarea valorii redevenței.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;



- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.7. Documentele și sursele de informații ce stau la baza evaluării sunt:

- Hotararea nr. 226/24.06.2010 a Municipiului Craiova.
- Anexa nr. 1 la Hotararea nr. 226/2010.
- Hotararea nr. 142/2011 a Municipiului Craiova.
- Anexa nr. 1 la Hotararea nr. 143/2011.
- Anexa nr. 2 la Hotararea nr. 143/2011.

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ziare locale Gazeta de Sud, agenții imobiliare locale, internet, Institutul Național Națională de Statistică – prin buletinele emise.

1.8. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

-Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

-Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

-Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

-Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea redevenței estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;



- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; orice valori estimate în raport se aplică terenului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit în scopul estimării valorii de redevență pentru spațiul evaluat.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA

2.1. Dreptul de proprietate

Amplasamentul situat în comuna Podari, str. Dispensarului nr. 3, bl. 3, sc. 2, parter, Dispensar Uman Podari, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova.

Dreptul de proprietate este stabilit prin:

- Hotărârea nr. 226/24.06.2010 a Municipiului Craiova.
- Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 226/2010.

2.2. Descrierea proprietății

Proprietatea evaluată este compusă din 4 încăperi, astfel:

- încăperea nr. 1- CABINET DENTAR- cu suprafața utilă de 14,44 mp
- încăperea nr. 2- HOL- cu suprafața utilă de 5,86 mp
- încăperea nr. 4- MAGAZIE- cu suprafața utilă de 17,65 mp
- încăperea nr. 11- LABORATOR- cu suprafața utilă de 18,22 mp

Încăperile evaluate se afla la parterul unui imobil cu regim de înălțime P+2, Dispensarul Uman Podari, în care la parter se afla spații cu destinație medicală, iar la etaje se afla proprietăți cu destinație rezidențială.

Întreg imobilul dispune de următoarele utilități: energie electrică, rețea de apă, canalizare. Încăperile beneficiază de aceste utilități împreună cu celelalte încăperi de la parter, contorizarea făcându-se în sistem pausal.

Accesul la încăperi se face pe latura de Sud a imobilului, din holurile cu numerele 9 și 10 din releveu. Aceste holuri sunt folosite în comun de către toți ceilalți concesionari ai încăperilor de la parter.

Blocul a fost pus în funcțiune în anii 1950. Starea clădirii este în general bună, finisajele exterioare sunt satisfăcătoare, necesitând mici reparații.

Finisajele interioare ale încăperilor au fost realizate pe baza de vopseluri de ulei, parțial placate cu faianță, tavanele au fost zugrăvite cu var. Aceste finisaje nu au fost refăcute și în prezent sunt degradate, necesitând reparații capitale.

Tamplăria exterioară a încăperilor este din lemn, dublă, cu geam simplu, iar usile interioare sunt de asemenea din lemn.

Construcția de bază este realizată din cărămidă, acoperis tip șarpantă din lemn acoperită cu țiglă.



Pardoselile sunt din parchet, care in prezent este degradat, doar in incaperea nr. 2 pardoseala fiind in stare buna, aceasta fiind realizata din ciment mozaicat.

In incaperea nr. 11 este montata o soba de teracota; la data inspectiei nu s-a putut verifica functionarea acesteia. In incaperi mai exista si calorifere din fonta ce sunt nefunctionale, datorita desfintarii sistemului centralizat de incalzire.

Localizare



Str. Dispensarului- acces la proprietate



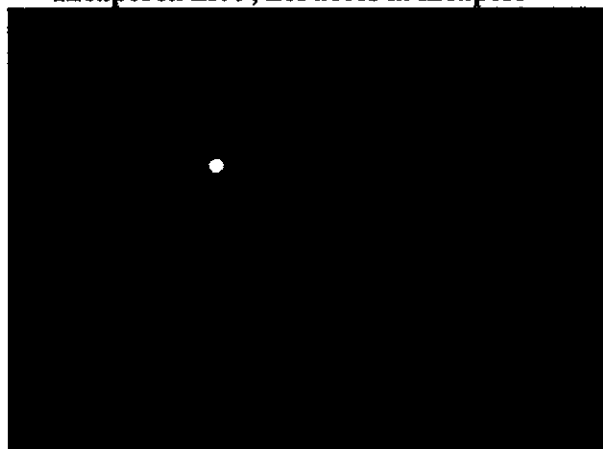
Fotografii din exteriorul constructiei de baza



Accesul in cladire



Incaperea nr. 9, hol acces la incaperi



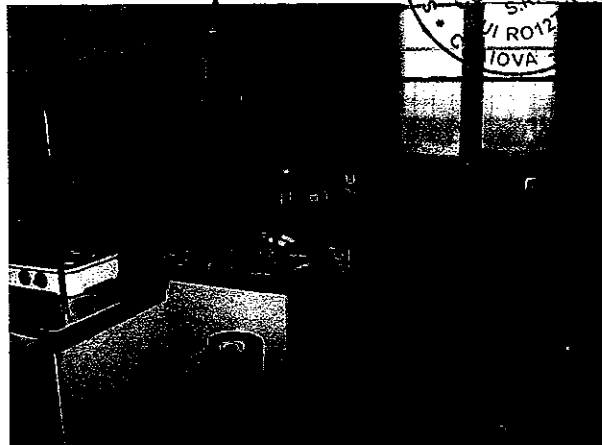
Incaperea nr. 10 hol acces incaperi



Intrarea in incaperea nr. 11



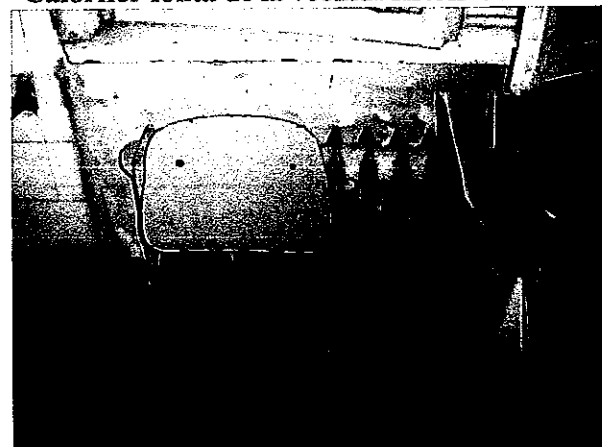
Vedere incaperea nr. 11



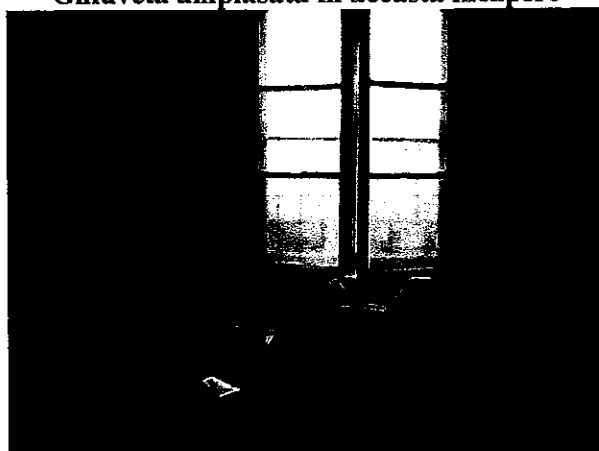
Soba teracota amplasata in aceasta incapere



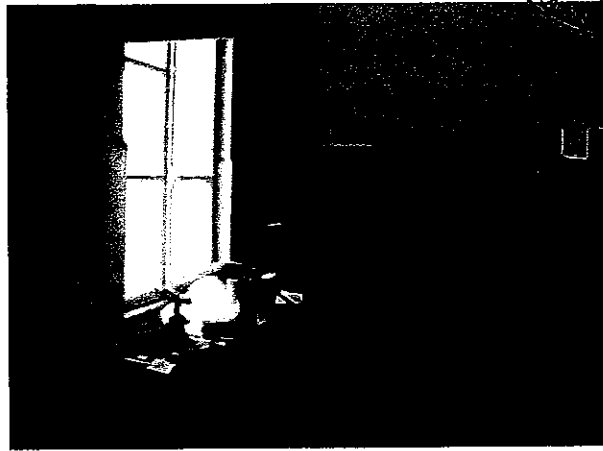
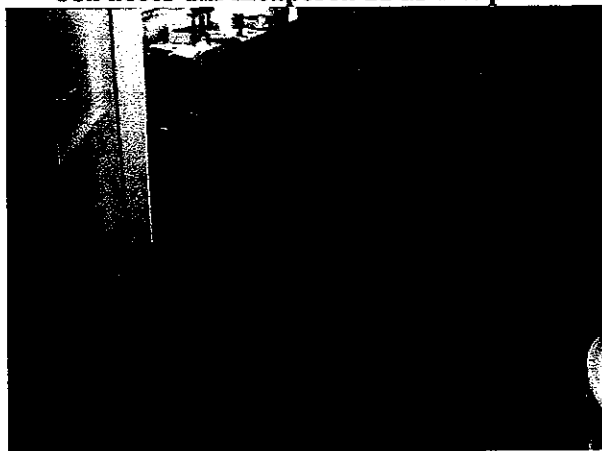
Calorifer fonta de la vechiul sistem de incalzire



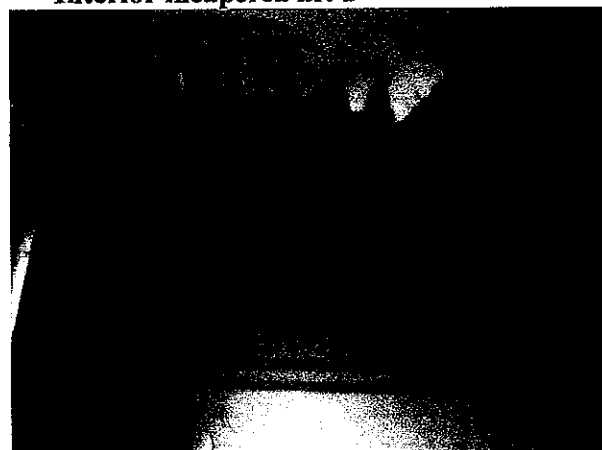
Ghiuveta amplasata in aceasta incapere



Usa acces din incaperea 11 in incaperea nr. 1



Interior incaperea nr. 1

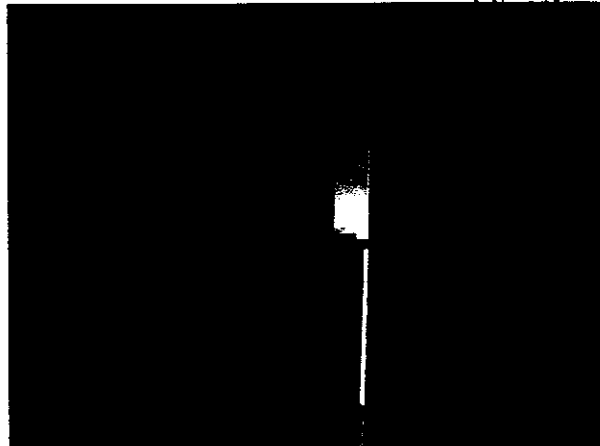
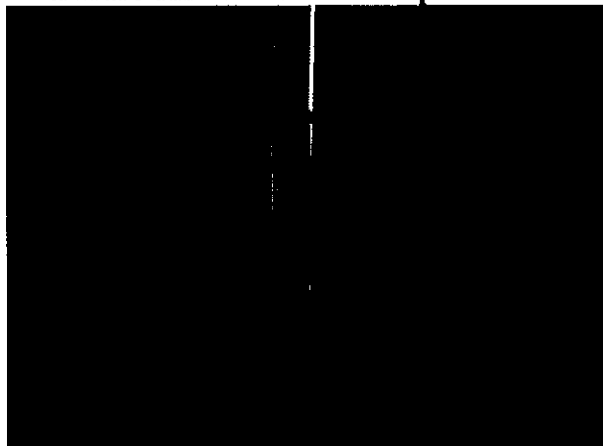


Usa acces din incaperea nr. 1 in incaperea nr. 2





Intrare din hol nr. 10 in incaperea nr. 4



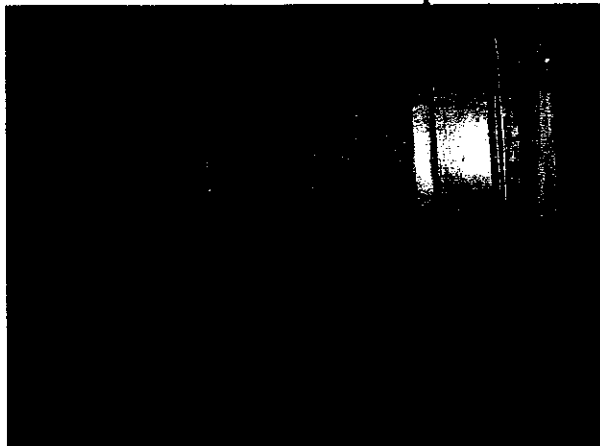
Incaperea nr. 4



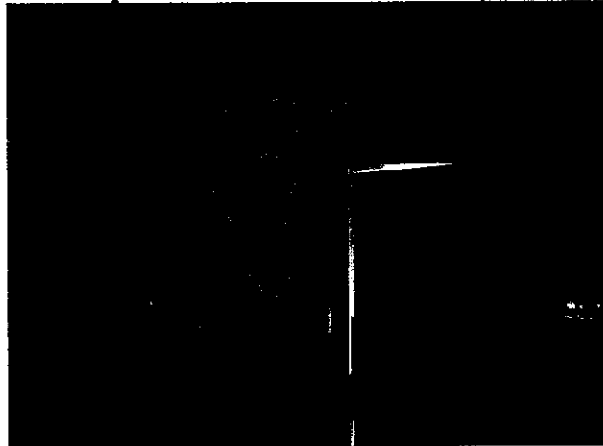
Detaliu pardosea in aceasta incapere



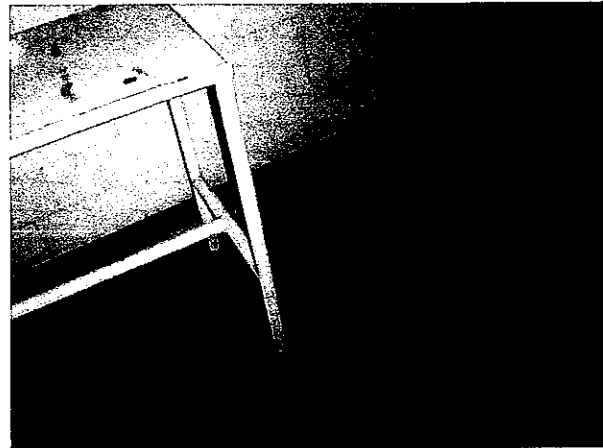
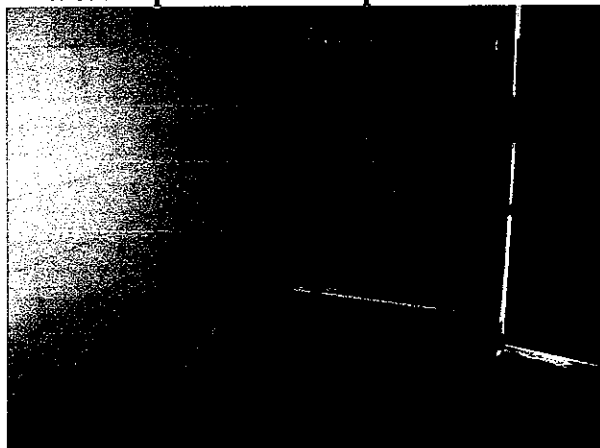
Acces din holul nr. 10 in incaperea nr. 2



Incaperea nr. 2



Detaliu pardosea in incaperea nr. 2



Vedere dinspre incaperea nr. 3 catre incaperea nr. 2 si usi intre incaperea 2 si incaperile 3 si 1





CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Analiza pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara este definita de piata imobilelor situate in comuna Podari.

Preturile constructiilor comerciale au scazut continuu in ultimi ani, fiind unii proprietari care cereau sume foarte mari, dar datorita blocajelor de pe piata imobiliara, preturile sunt in scadere. Aici putem spune ca piata este blocata, tranzactiile sunt aproape inexistente.

Jucatorii din piata imobiliara nu isi fac planuri mari pentru anul care vine. Ei considera ca anul 2011 poate aduce cel mult o pregatire pentru revenirea in 2012. Explicatia e simpla: piata imobiliara are o intarziere cuprinsa intre sase luni si un an intre momentul in care economia incepe sa-si revina, fenomen reflectat de cresterea reala a salariilor populatiei, si dezghețarea tranzactiilor

3.2 Analiza cererii

Cererea pentru astfel de amplasamente, atat in zona unde se afla proprietatea evaluata cat si in alte zone se afla la un nivel destul de scazut, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de posibila scadere.

3.3 Analiza ofertei

Pe segmentul de piata la care ne referim, existenta ofertelor cu proprietati de dimensiuni comparabile, este inexistenta, datorita crize economice si blocajului pietei imobiliare. Exista un comportament de expectativa din partea potentialilor vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara

3.4 Echilibrul pietei

Avand in vedere cele descrise anterior, se poate considera ca in prezent piata imobiliara a comunei Podari, pentru proprietati similare este in stagnare.

In ceea ce priveste piata spatiilor de acest gen este vorba de o piata restransa, proprietati complexe similare celei evaluate se tranzactioneaza din ce in ce mai greu.



CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

4.1 Cea mai buna utilizare

Unul dintre principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „Cea mai bună utilizare”. Principiul susține că în scopul estimării valorii de piață, proprietatea trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare este definită „*utilizarea rezonabilă, probabilă și permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății*”.

Având în vedere amplasarea imobilului într-o zonă cu proprietăți rezidențiale, la parterul imobil în care funcționează mai multe cabinete medicale, precum și acceptul pentru înființarea unei farmacii, accept exprimat de Ministerul Sănătății- Direcția Juridică și Contencios (adr nr 152536/03.11.2010) evaluatorul estimează că cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de spațiu farmaceutic.

4.2. Evaluarea proprietatii

4.2.1. Abordarea (evaluarea) prin cost

Aceasta se realizează conform Catalogului “COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE” editura IROVAL București 2010

Pe baza acestei metodologii, se stabilește costul de înlocuire net la nivelul prețurilor din 2010 și actualizate conform cursului lei-euro, la nivelul prețurilor din 2011;

Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează. În situația clădirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată uzura fizică.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire net.

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST	10.200 EURO echivalent 43.400 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.2.2. Abordarea prin capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de 4 Euro/lună/mp suprafața utilă, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută prin metoda comparațiilor directe din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare. Estimăm un grad de ocupare de 90%. Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

Din totalul veniturilor au fost scăzute costurile de igienizare și reparații, estimate la aprox 100 Euro/mp.



În ANEXA B este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate din chirie.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA CAPITALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE	8.300 EURO echivalent 35.300 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.3. Reconcilierea valorii . Opinia evaluatorului

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a doua metode adecvate proprietății subiect și anume:

- **abordarea prin cost43.400 lei echiv. 10.200 Euro**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor.....35.300 lei echiv. 8.300 Euro**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Rezultatul final, obținut în urma aplicării a celor două metode enunțate, poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării. 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.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este cuprinsă în intervalul **35.300 LEI – 43.400 LEI**.
Valorile nu conțin TVA

CAPITOLUL V. DETERMINAREA REDEVENȚEI

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

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cmpe (similar ratei de capitalizare), astfel modelul CMPC (costul mediu ponderat al capitalului)



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

Unde:

k_p = costul capitalului propriu

k_{pr} = costul capitalului preferential

- SE NEGLIJEAZA

k_d = costul creditului înainte de impozit

CP = valoarea de piață a capitalului propriu CP - ponderea capitalului propriu

C_{pr} = valoarea de plată a capitalului preferential

CT = credite totale

CT - ponderea capitalului împrumutat

s = cota impozitului pe profit

V = valoarea de piață

În această ipoteză considerăm ca ponderea capitalurilor este:

- pondere capital propriu 60%
- pondere capital împrumutat 40%

Costul capitalului propriu a fost estimat ca rată de bază fără risc (rată dobânzii de referință comunicată de BNR), eliminându-se influența inflației, plus riscul investiției.

K_p = costul capitalului propriu = A+B

A - rată de bază fără risc; rată dobânzii de referință BNR 2011

iulie 2011	6,25
iunie 2011	6,25
mai 2011	6,25
aprilie 2011	6,25
martie 2011	6,25
februarie 2011	6,25
ianuarie 2011	6,25
decembrie 2010	6,25
noiembrie 2010	6,25
octombrie 2010	6,25
MEDIA	6.25

RATA INFLAȚIEI

Valoarea actuală: 4,85%

(iul.2011 / iul.2010)

B - riscul investiției

<i>risc interior (caracteristic proprietății)</i>			
Localizare	mediu		3
Dimensiuni	mic		1
<i>risc exterior (condiții generale ext proprietății)</i>			
Condiții economice	mare		5
Management			0
RISC TOTAL			9

Costul creditului a fost estimat ca medie a dobânzilor bancare de pe piață

**DAE la ofertele de credit**

Credite imobiliare / ipotecare	Iunie 2011	Iulie 2011	Astazi
RON	11.6	11.6	11.50
EURO	7.9	8	8.1
Credite auto	Iunie 2011	Iulie 2011	Astazi
RON	17.2	17.1	17
EURO	14.6	14.5	14.50
Credite de nevoi personale cu ipoteca	Iunie 2011	Iulie 2011	Astazi
RON	13.3	13.3	12.8
EURO	9.5	9.5	9.40
Credite de nevoi personale	Iunie 2011	Iulie 2011	Astazi
RON	19.4	19.3	19.4
EURO	18.2	18.7	18.8
Carduri de credit	Iunie 2011	Iulie 2011	Astazi
RON	28	28	28.00

Rezulta factorul de actualizare 8.73%

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula: $V = \sum_{i=1}^n \frac{Veni \tan_i}{(1+k)^i} + V_t$

unde: V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r * \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}, \quad \text{unde } r = \text{redevența anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

Rezulta:

Valoare de piață imobil	8.300 – 10.200	euro
	35.300 – 43.400	lei
Valoare redevență/an	4.042 – 4.969	lei/an
Valoare redevență anuală pentru imobilul analizat (lei/an/mp)	72 - 88	lei/an/mp

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

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

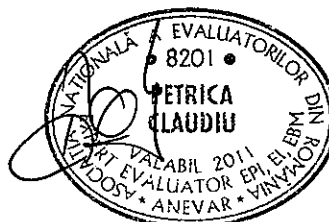
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei



proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Expert Evaluator ing. Claudiu Petrica
Membru Titular Anevar



S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.



ANEXA A

Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire pt clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale - Ed IROVAL București

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. DATE DE REFERINȚĂ

Denumire și adresă obiectiv:

Incaperile 1 (14.44mp), 11 (18.22mp), 4 (17.65mp) și 2 (5.86mp)

Suprafața construită Sc (mp) = 0.0

Suprafața desfașurat construită Sd estim (mp) = 70.2

Suprafața utilă totală Su total = 56.2

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)	Stadiu execuție lucrare	Cost lucrări executate
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	G	H=GxF
					1.000	1.000			
Suprastructură / Structură									
1	8CLBTIPB	70.2	206.5	14,498.9	1.000	1.000	14,498.9	100%	14,498.9
Total							14,498.9		14,498.9
Finisaj interior									
1	FICLBTIPB	70.2	218.4	15,334.4	1.000	1.000	15,334.4	100%	15,334.4
Total							15,334.4		15,334.4
Instalații electrice									
1	IECLBTIPB	70.2	33.1	2,324.0	1.000	1.000	2,324.0	100%	2,324.0
Total							2,324.0		2,324.0
Instalații sanitare									
1	ISCLBTIPB	70.2	25.0	1,755.3	1.000	1.000	1,755.3	100%	1,755.3
Total							1,755.3		1,755.3
Instalații de încălzire cu / fără ventilație									
1	IVCLBTIPB	70.2	30.8	2,162.5	1.000	1.000	2,162.5	100%	2,162.5
Total							2,162.5		2,162.5
Învelitori									
1	INVTIG	70.2	84.9	5,961.0	1.000	1.000	5,961.0	100%	5,961.0
Total							5,961.0		5,961.0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace) - doar la partea finisată									
1	FINISAJE EXT hotel	128.4	51.7	6,636.2	1.000	1.000	6,636.2	100%	6,636.2
Total							6,636.2		6,636.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									48,672.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									693.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									40,901.2

Calculul suprafeței opace (suprafața închiderii perimetrale exclusiv ușile și ferestrele)

Nr. Crt.	Denumire Uși / ferestre	Nr. buc.	Suprafață tâmplărie (mp)	Suprafață totală tâmplărie (mp)	Perimetrul clădire (ml)	Înălțime clădire (m)	Suprafața opacă (mp)
		A	B	C=AxB	D	E	F
1	ferestre camere	3	2.7	8.0			
2	ferestre camere	1	0.9	0.9			
				8.9	45.8	3.0	128.4

UZURA FIZICA

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro)
1	Structură de rezistență	14,498.9	40%	8,699.3
2	Finisaj	15,334.4	75%	3,833.6
3	Instalații electrice	2,324.0	75%	581.0
4	Instalații sanitare	1,755.3	75%	438.8
5	Instalații de încălzire	2,162.5	75%	540.6
6	Învelitori și terase	5,961.0	40%	3,576.6
7	Fațadă	6,636.2	40%	3,981.7
Total cost cu tva (Euro)		48,672.4		21,651.8
Total cost cu tva (Euro/mp)		693.2		308.4
Total cost fără tva (Euro)		40,901.2		18,194.8

DEPRECIERE FUNCTIONALA

Total cost fără tva (euro)	18,194.8	20%	14,555.8

DEPRECIERE EXTERNA

Total cost fără tva (euro)	14,555.8	30%	10,189.1

VALOAREA DE INLOCUIRE
(euro)

rotunjit **10,200**

VALOARE PROPRIETATE (euro)

10,200

VALOARE PROPRIETATE (lei)

43,400

CURS
LEI/EURO

= 4.2579

Uzura fizica

Pentru construcție uzura este foarte mare, ținând cont că PIF este în anul 1950 și starea actuală a finisajelor ce nu au suferit îmbunătățiri, cosmetizări de foarte mult timp. Uzura a fost estimată pe fiecare element constructiv. Finisajele sunt slabe atât la interior, cât și parțial la exteriorul construcțiilor, necesitând reparații capitale,

Neadekvarea funcțională

Am considerat o depreciere de 20%, datorită înălțimilor încăperilor prea mari decât înălțimea optimă desfășurării activității precum și a sistemului constructiv utilizat;

Depreciere externă

** în ultimele luni, piața imobiliară este dezechilibrată, datorită lipsei de finanțare pe piață, astfel încât numărul tranzacțiilor este ca și inexistent. S-a considerat depreciere de 30%