MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 474

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 29.10.2009;

Având în vedere raportul nr. 128286/2009 întocmit de Direcţia Patrimoniu prin care se propune aprobarea însuşirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str.Nanterre, nr.45 A şi rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.348, 349, 350, 353, 354/2009;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 432/2009 referitoare la achiziţionarea terenului în suprafaţă de 48 mp, situat în municipiul Craiova, str.Nanterre, nr.45 A;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă însuşirea raportului de evaluare a terenului în suprafaţă de 48 mp, situat în municipiul Craiova, str. Nanterre, nr.45 A, cu număr cadastral 16421, înscris în cartea funciară nr.33589 Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Economico–Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,	**CONTRASEMNEAZĂ,** **SECRETAR,**
Aurora TIRIBEJA	**Nicoleta MIULESCU**

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

TEREN INTRAVILAN 48 mp,
Str. NANTERRE, nr. 45A, CRAIOVA

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Ex. nr.

Data: OCTOMBRIE 2009

CUPRINS

1. Sumar executiv
    1.1 Identificarea proprietatii
    1.2 Data evaluarii
    1.3 Localizare
    1.4 Rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare
    1.5 Valoarea finala estimata

2. Premisele evaluarii
    2.1 Scopul raportului, data inspectiei si a evaluarii
    2.2 Identificarea proprietatii si a drepturilor de proprietate asupra acesteia
    2.3 Ipoteze preliminare si conditi limitative
    2.4 Identificarea si declaratia evaluatorului

3. Analiza si descrierea proprietatii
    3.1 Identificarea proprietatii
    3.2 Descrierea proprietatii

4. Cea mai buna utilizare a terenului

5. Evaluarea proprietatii imobiliare
    5.1 Analiza pietei imobiliare
    5.2 Metode de evaluare
    5.2.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei relative)
    5.2.2. Abordarea prin metoda reziduala
    5.4 Analiza rezultatelor si concluzii

Anexe
    Documentar foto

1. SUMAR EXECUTIV

1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea de evaluat este un teren apartinand domnului Popa Constantin, situat in Craiova, str Nanterre, nr. 45A, in suprafata totala de **48 mp.**

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare de evaluat este detinut integral de domnul Popa Constantin.

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este 14.10.2009.

Cursul BNR din data evaluarii este: **2,8812 lei/$ si 4,2940 lei/euro.**

Valorile estimate sunt valabile la aceasta data, iar informatiile utilizate sunt la nivelul lunii septembrie-octombrie 2009.

1.3 LOCALIZARE

Imobilul de evaluat este situat in Craiova, Str. Nanterre, nr. 45A, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei. In zona se afla Posta, complexul comercial Nanterre, spatii comerciale diverse, scoala, biserica.

Zona are un caracter preponderent rezidential dar si comercial.

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

1 Valoare estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor

V = 60.200lei (cca 292 euro/mp)

2 Valoare estimata prin abordarea prin metoda reziduala

V = 61.600lei (cca 299 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUSA

Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 48 mp este de:

60.200lei (cca 292 euro/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 subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Justificarea valorii alese: Abordarea pe baza de venit este cea mai putin adecvata tipului de imobil analizat, ipotezele si presupunerile fiind veridice. Exista insa posibilitatea nerealizarii acestor ipoteze, motiv pentru care evaluatorul nu recomanda aceasta valoare.

Abordarea pe baza comparatiilor de piata da imaginea valorii de vanzare pe piata a terenului, fiind de asemenea adecvata, informatiile fiind veridice si obtinute din surse ce nu au legatura cu proprietatea.

Optiunea evaluatorului este pentru valoarea obtinuta prin abordarea pe baza de comparatii, chiar daca in aceasta perioada preturile terenurilor sunt intr-o perioada de reasezare, ce urmeaza dupa o scadere a acestora.

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. SCOPUL RAPORTULUI, DATA INSPECTIEI SI A EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in scopul **estimarii valorii de piata in vederea cumpararii, a unui teren in suprafara de 48 mp, situat in str. Nanterre, apartinand** domnului **Popa Constantin.**

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 14.10.2009.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

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

Data evaluarii: 14.10.2009.

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 **48 mp** situat in Craiova, str. Nanterre, nr.45A, identificat sub nr. cadastral 16412.

Dreptul de proprietate asupra terenului mai sus mentionat apartine domnului Popa Constantin.

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, subsolului sau structurii 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:

- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 432 din 30.09.2009, privind achizitionarea terenului.
- Dispozitia de punere in posesie nr. 5716 din 20.05.2003.2005;
- Procesul Verbal de punere in executare nr. 13234/17.11.2003;
- Incheierea nr 2018/2004 de la Oficiul de Cadastru si Publicitate imobiliara Dolj privind intabularea dreptului de proprietate;
- Planurile de amplasare si delimitare a imobilului;

2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre ing. Rau Elena Luminita, membru A.N.E.V.A.R cu legitimatia 7213.

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

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

EXPERT EVALUATOR

Ing. Rau Elena-Luminita

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

Activul ce urmeaza a fi instrainat 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 activului evaluat.

Avantaje:

- Imobilul este localizat in zona importanta a orasului Craiova, zona cu activitati si utilitati diverse, preponderent rezidentiala dar si comerciala;
- In apropierea imobilului se afla Posta, complexul comercial Nanterre, spatii comerciale diverse, scoala, biserica, etc.
- Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, gaze, apa si canalizare;
- Imobilul are acces pe o latura (sud).

Dezavantaje:

- Terenul are suprafata foarte mica si nu se poate obtine autorizatie de constructie pentru constructii definitive.
- Terenul este amplasat in imediata vecinatate a blocului afectind vizibilitatea apartamentelor de la parter ce au balcoane cu deschidere la strada.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este complexa: rezidentiala si comerciala circulatia in zona este intensa str. Nanterre leagand doua artere inportante si anume Calea Bucuresti si str. Siloz.

De asemenea, Str Nanterre se intersecteaza si cu alte artere circulate, avand in vedere ca este una din caile de acces catre cartierul Sarari. Strada are doua benzi si trotuare amenajate, fiind intens circulata. Tinand cont si de premizele 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 amenajare spatiu comercial.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței imobiliare

Considerații economice generale

Cei mai importanti factori macroeconomic cu influență asupra pieței imobiliare sunt aderarea în 2007 a României la Uniunea Europeană si inasprirea conditiilor de creditare de la jumatarea anului 2008. Aderarea la Uniunea Europeana a avut ca rezultat imediat o creştere bruscă a prețurilor pe de o parte, dar şi o scădere a numărului de imobile prezente pe piață ca oferte, iar restrictiile impuse de BNR au avut un efect total opus ce a generat un blocaj pe piata imobiliara urmat de o scadere a preturilor si o crestere a numarului de oferte.

Considerații asupra pieței imobiliare

Piața imobiliară, desi in usoara scadere îşi păstrează orientarea spre imobile de tip vilă sau casă in zona urbana în detrimentul apartamentelor, mai ales ale celor situate în blocurile vechi si al caselor si vilelor situate in ansambluri rezidentiale noi in zonele limitrofe ale Municipiului.

Se observă pastrarea interesului pentru imobile cu arhitectură deosebită, cu finisaje şi dotări de rafinament, însă marea majoritate a potențialilor cumpărători preferă imobile fără condiții speciale de întreținere şi reparații cum sunt imobilele clasate ca monumente istorice.

Există de asemenea o serie de proiecte imobiliare, unele in derulare, care pot schimba evoluția pieței pe termen lung.

Definirea pieței locale

Piața imobiliară la nivelul municipiului Craiova se înscrie în liniile generale ale pieței imobiliare.

Proiectele imobiliare locale sunt pe de o parte minicartiere de vile situate în zonele de la periferia oraşului (Daewoo-Selgross, Hanul Doctorului, Tancodrom, iar pe de altă parte

proiectele de imobile de tip bloc de locuințe, dintre care cel mai important este proiectul Metropolis, localizat în zona Lăpuş, chiar pe platforma industrială, în vecinătatea Facultătii de Automatică şi a SC PUG SA (fost IUG Craiova).

De asemenea sunt în curs de execuție sau chiar finalizate o serie de imobile cu destinația spații comerciale şi de birouri, în zona Pieței vechi, pe str. A. I. Cuza, etc.

Utilizarea terenului

Utilizarea terenurilor libere din zonă are (conform planurilor urbanistice) un caracter complex: preponderent comercial şi rezidențial.

Valorile pentru teren în zonă sunt cuprinse între 250 şi 500 euro/mp pentru terenurile libere, prețurile crescând odată cu scăderea suprafeței de teren oferită, dar mai ales în funcție de localizare sau deschidere la stradă.

În zonă însă există foarte puțin teren liber.

Situația cererii şi ofertei. Concluzii.

Analiza cererii:

Cererea de terenuri cu destinație comercială in special (si mai ales cererea de spatii de parcare) este mare în zonă, ca şi la nivelul întregului municipiu, dar sunt cautate terenuri fara restrictii de construire si cu forma regulata. Pe de alta parte restrictiile impuse da BNR au limitat posibilitatile cumparatorilor temperand pe monemt cererea.

Analiza ofertei:

În ceea ce priveşte oferta, aceasta este mică. Marea majoritate a terenurilor sunt terenuri recuperate de catre fostii proprietari, localizate defavorabil (in zona restrictionata a strazii. intre blocuri) sau cu forme si dimensiuni neadecvate.

Concluzia:

Concluzia firească este că piața este intr-un echilibru relativ, caracterizat printr-un volum redus al tranzactiilor, prețurile terenurilor libere fiind intr-o perioada de reasezare. Atat vanzatorii, cat si cumparatorii sunt mai prudenti, s-a temperat caracterul speculativ, cumparatorii fiind direct interesati de proprietatea in sine.

Valoarea de piata a proptietatii imobiliare este intotdeauna estimata in concordanta cu Standardul International de Evaluare IVS1 – Valoarea de piata – baza de evaluare.

“Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator decis si un cumparator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing adecvata, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Pentru stabilirea valorii de piata a 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.

5.2. Metode de evaluare

PRINCIPIILE GENERALE DE EVALUARE SUNT:

- *Principiul anticiparii*: valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate, care urmeaza a fi generate de o anumita proprietate;
- *Principiul substitutiei*: atunci cand pe piata sunt disponibile mai multe bunuri similare cu preturi diferite, acela care are pretul cel mai mic, se va epuiza primul;
- *Principiul schimbarii*: schimbarea este rezultatul actiunii legii cauza-efect;
- *Principiul cererii si ofertei*: pretul unei marfi (proprietati) variaza direct, dar nu neaparat si proportional, cu cererea si invers, dar nu neaparat si proportional, cu oferta;
- *Principiul contributiei*: valoarea unei parti componente a unei proprietati/afaceri depinde de cat de mult contribuie aceasta la valoarea intregului sau de cat de mult reduce valoarea intregului absenta sa.

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare, standardele ANEVAR accepta trei abordari.

Cele trei abordari acceptate de catre standardele ANEVAR sunt:

- ***abordarea prin cost*** estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire sau de reproducere) al proprietatii din care se deduce deprecierea (fizica, functionala si economica);
- ***abordarea prin comparatia vanzarilor*** recunoaste ca pretul proprietatilor este stabilit pe piata;
- ***abordarea prin venit***, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Cele trei abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta, chiar daca fiecare dintre ele se bazeaza pe aceleasi principii economice. Toate cele trei abordari si metodele derivate din acestea sunt metode de piata si au la baza comparatia cu imobile similare existente pe piata (oferte sau tranzactii, preturi de construire sau chirii) cunoscute la data evaluarii.

Pentru evaluarea unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de cea mai buna utilizare a acesteia.

Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Terenul considerat liber, este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar metodele de evaluare sunt:

Metoda comparatiilor de piata:

In aceasta abordare valoarea estimata este rezultata in urma comparatiei proprietatii cu alte proprietati similare ce au fost vandute recent sau a caror cifre 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, marcheting-ului si vanzarii proprietatilor construite pe loturi, obtinandu-se astfel fluxurile de venituri generate de vanzarea propiretatilor 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.

In urma aplicarii a doua sau trei dintre metodele de mai sus, evaluatorul estimeaza valoarea proprietatii in fiecare caz in parte. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finala este obtinuta in urma unei analize atat a informatiilor cat si a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

Pentru evaluarea **terenului** situat in Craiova, Str. Nanterre, nr. 45A, jud. Dolj, in suprafata totala de **48 mp**, tinand cont de scopul evaluarii si de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a doua abordari: abordarea prin comparatii si abordarea prin metoda reziduala.

5.2.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei directe)

Metoda este aplicata pe baza datelor si informatiilor culese si detinute de evaluator cu privire la oferte de terenuri similare, proprietatile fiind situate in zone similare cu proprietatea de evaluat.

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

1. Teren intravilan in suprafata de 280 mp, situat in Craiova, Sarari, in zona Spitalul de Boli Infectioase. Terenul este liber, deschiderea de 10 metri la strada si dispune de toate

utilitatile. Terenul este pretabil spatii comerciale, birouri.

Pretul de oferta este de 254 euro/mp.

2. Teren intravilan in suprafata de 240 mp, situat in Craiova, Str Imparatul Traian. Terenul este liber, cu deschidere de 19 metri la strada si deschideri secundare la alei intre blocuri si dispune de toate utilitatile.Pe teren este o costructie provizorie de izopan. Terenul este pretabil spatii comerciale.

Pretul de oferta este de 360 euro/mp.

3. Teren intravilan in suprafata de 252 mp, situat in Craiova, Str.Bujorului, zona centrala. Deschiderea de 16 metri la strada. Pe teren exista o constructie veche, demolabila.Terenul este pretabil spatiu comercial sau rezidential.

Pretul de oferta este de 500 euro/mp.

4. Teren intravilan in suprafata de 210 mp, situat in Craiova, central, in spatele Farmaciei „3F". Terenul este liber, deschiderea de 22 metri la strada, si dispune de toate utilitatile, terenul este pretabil policlinica, spatii comerciale.

Pretul de oferta este de 452 euro/mp.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

curs bnr 14.10.2009 1 euro = 4,2940

1 usd = 2,8812

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Str.Nanterre, nr. 45A		Sarari,Spitalul Boli infectioase	Str.Imparatul Traian	Str.Bujorului	Central,zona Farmacia "3 F"
Suprafata	48,00	280	240	252	210
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		254	360	500	452
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		254,00	360,00	500,00	452,38
Conditii vanzare (-20% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
		-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-50,80	-72,00	-100,00	-90,48
Pret corectat		203,20	288,00	400,00	361,90
Suprafata	48,00	280	240	252	210
Corectie procentuala		10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		20,32	28,80	40,00	36,19
Pret corectat		223,52	316,80	440,00	398,10
Localizare		defavorabil	la fel	mai buna	mai buna
Valoarea corectiei (%)		10%	0%	-15%	-15%
Pret corectat		245,87	316,80	374,00	338,38
Acces	d=6 m la Str .Nanterre	d = 10 la strada	d=19 la strada	d = 16 la strada	d = 22 ml la Strada
Valoarea corectiei (%)		0%	-3%	-3%	-3%

Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	-10	-11	-10
Pret corectat		245,87	307,30	362,78	328,23
Destinatia (utilizarea terenului)	utilitar, nu are drept de construire	comercial	comercial	rezidential, comercial	comercial
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-10%	-5%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-12	-15	-36	-16
Pret corectat		233,58	291,93	326,50	311,82
Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona	in zona
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		233,58	291,93	326,50	311,82
		45%	43%	78%	68%
Total corectie bruta		105,77	125,67	253,50	212,94
		corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata	rotund	292,00	EUR/mp		
S teren = 48 mp		**14.020 €**	**60.200 lei**	**20.890 USD**	

Se observa ca valoarea comparabilei 2 are corectie procentuala bruta cea mai mica. Deci valoarea estimata este pretul corectat al comparabilei 2.

Valoarea proprietatii rezultata in urma aplicarii **Metodei comparatiilor directe,** in opinia evaluatorului este de **292 euro/mp.**

292 euro/mp x 48 mp x 4,2940 lei/euro = 60.200 lei

Valoarea estimata a terenului este: 60.200 lei.

5.2.2. Abordarea prin metoda reziduala

In cadrul acestei metode se considera cea mai buna utilizare a terenului, este cea de spatiul comercial. Spatiul comercial se poate inchiria si chiria estimata in zona este de 7 Euro/mp, pentru acest tip de spatiu, conform comparabilelor anexate in finalul raportului,

Rata de capitalizare a fost determinată pe baza datelor de piață preluate in acelasi mod. Avand in vedere ca este o zona mai putin circulata decit Calea Bucuresti si s-a apreciat un grad de neocupare de 25% .

Din venitul potential net s-au scazut cheltuielile de intretinere si, aplicand rata de capitalizare s-a obtinut valoarea proprietatii: teren+amenajare spatiul comercial. Din aceasta valoare s-au dedus costurile de construire aferente unui spatiu comercial, constructie din isopan (estimate la 200 Euro/mp).

Rezulta astfel valoarea terenului.

Calculele sunt detaliate mai jos:

ESTIMAREA VALORII PRIN METODA REZIDUALA

curs bnr 14.10.2009

	1 USD =	2,8812
	1 euro =	4,2940

Estimarea valorii imobilului teren-spatiu comercial

Suprafata teren **48,00** **mp**

spatiu comercial	**38,00**	**Chirie e/mp**
chirie/luna	**1.142,20**	**7**
total taxa/an	**13.706,45**	

VBP = venit brut potential/12 luni

	VBP	13.706,45
Rata de neocupare		25%
	VBE	10.279,84
Cheltuieli intrtinere		1.027,98
	VNE	9.251,85
Rata de capitalizare c		9%
Valoarea estimata (lei)		**102.798,36**
Costuri construire spatiu comercial		**-41.222,40**
VALOARE ESTIMATA TEREN (FARA TVA)		**61.575,96**
ROTUND		**61.600**
		14.350 **euro**
		21.380 **USD**
		299,00 euro/mp

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)	60.200
Metoda reziduala	61.600

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 relative.

Valoarea estimata prin Metoda reziduala reprezinta un indicator al pretului probabil la care s-ar putea tranzactiona imobilul pe piata si cuprinde anumite elemente care pot fi infirmate de piata (taxa orara, grad de neocupare, cheltuieli, etc.).

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

Influenta localizarii a fost inclusa in calcul prin corectii pentru localizare la metoda comparatiei relative si prin gradul de neocupare ales la metoda reziduala.

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, Str Nanterre, nr.45A, este de 60.200 lei, la data de 14.10.2009.

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 subiectiva. 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. Rau Elena-Luminita

foto 1 vecinatati Str Nanterre	foto 2 vecinatati Str Str Nanterre
foto 3 deschidere teren din Str Nanterre	foto 4 vedere laterala teren
foto 5 limita din spate	foto 6 teren