



CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA

Membru corporativ ANEVAR – Autorizație nr. 0588
Str. Vidin nr. 1, bl. 60, parter, ap 12, Isaccea, 825200
CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994
Tel/fax: +40 0240540522, mobile: 0745501522 / 0756398835
e-mail: conevinimpex@gmail.com; petrescu_eugen@yahoo.com



Nr. 127 / 18 septembrie 2019

RAPORT
DE
EVALUARE

Client/Utilizator desemnat:

COMUNA CHILIA VECHE, jud. TULCEA

Obiectiv:

- Teren intravilan cu amplasament în T4, N56, cu suprafața de 491 mp, nr. cad. 30721 – UAT Chilia Veche.



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

*** IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX S.R.L. Isaccea – Membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România (ANEVAR), autorizație nr. 0588, prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2018 și Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

*** CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA CHILIA VECHIE, jud. Tulcea, CUI 4508738, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 07/26 din data de 29.08.2019 și a contractării prin SICAP cod [DA23737758] din data de 28.08.2019.

*** OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII**

Obiectul evaluării: Obiectivul evaluării îl constituie un teren intravilan, cu amplasament în **T4, N56**, com. Chilia Veche, jud. Tulcea, în suprafață totală de **491 mp**, nr. cad. **30721**, aparținând domeniului privat al comunei.

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață și a redevenței pentru vânzarea sau închirierea pe 25/49 ani a lotului de teren intravilan specificat în paragraful de mai sus.

*** DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

Data evaluării: 13.09.2019;

Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării: 4,7354 lei/€.

*** CONCLUZII ASUPRA VALORILOR**

Valoarea de piață estimată și redevențele minime calculate în cazul concesionării unui lot de teren intravilan situat în T4, N56, cu suprafața de 491 mp, nr. cad. 30721 - UAT Chilia Veche sunt:

- valoare de piață unitară teren : $V_{up} = 3,7 \text{ €/mp} = 17,5 \text{ lei/mp}$
- valoarea de piață a lotului de teren: $V_{p \text{ lot}} = 1.820 \text{ €} = 8.600 \text{ lei}$
- valoarea minimă a redevenței în cazul concesionării pe durata de 25 ani: $V_{R25 \text{ lot}} = 75 \text{ €/lot/an} \approx 355 \text{ lei/lot/an}$
- valoarea minimă a redevenței în cazul concesionării pe durata de 49 ani: $V_{R49 \text{ lot}} = 73 \text{ €/lot/an} \approx 345 \text{ lei/lot/an}$

Valorile obținute prin evaluare nu includ TVA.

Evaluator proprietăți imobiliare,
ing. Petrescu Eugen



i. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX S.R.L. Isaccea - Membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), autorizație nr. 0588, prin evaluatorii autorizați:

ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și

ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2018 și Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

I.2. CLIENTUL/UTILIZATORUL DESEMNAT

COMUNA CHILIA, jud. Tulcea, CUI 4508738, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 06/25 din data de 07.11.2018 și a contractării prin SICAP cod [DA21671693] din data de 05.11.2018.

I.3. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectivul evaluării îl constituie un teren intravilan, cu amplasament în **T4, N56**, com. Chilia Veche, jud. Tulcea, în suprafață totală de **491 mp**, nr. cad. **30721**, aparținând domeniului privat al comunei.

I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață și a redevenței pentru vânzarea sau închirierea pe 25/49 ani a lotului de teren intravilan specificat în paragraful de mai sus.

Utilizarea raportului: Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul clientului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

Tipul valorii estimate: Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2018 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un



vânzărilor hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

I.5. DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietatea aparține domeniului privat al comunei Chilia Veche conform actului administrativ nr. 8/13.02.2015.

I.6. DOCUMENTAȚIE UTILIZATĂ

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de evaluare a bunurilor 2018;
- Certificat de Urbanism nr. 106/9779 din 10.07.2019;
- Extras de Carte Funciară nr. 62583/21.096.2019;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 30721;
- Motoare de căutare și hărți online: www.google.com, Google Earth, Google Maps;
- Hărți online ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI):
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Cursul oficial de schimb valutar BNR (www.cursbnr.ro).

I.7. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2018:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 230 Drepturi supra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

I.8. DATA EVALUĂRII: 13.IX.2019.

I.9. CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII: 4,7354 lei/€.

I.10. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Valoarea de piață estimată și redevențele minime calculate în cazul concesiunii unui lot de teren extravilan situat în T4, N56, cu suprafața de 491 mp, nr. cad. 30721 - UAT Chilia Veche sunt:

- valoare de plată unitară teren : $V_{up} = 3,7 \text{ €/mp} = 17,5 \text{ lei/mp}$
- valoarea de plată a lotului de teren: $V_{p \text{ lot}} = 1.820 \text{ €} = 8.600 \text{ lei}$



- valoarea minimă a redevenței în cazul concesiunii pe durata de 25 ani: **$V_{R25 \text{ lot}} = 75 \text{ €/lot/an} \approx 355 \text{ lei/lot/an}$**

- valoarea minimă a redevenței în cazul concesiunii pe durata de 49 ani: **$V_{R49 \text{ lot}} = 73 \text{ €/lot/an} \approx 345 \text{ lei/lot/an}$**

Valorile obținute prin evaluare nu includ TVA.

II. PREMISELE EVALUĂRII

II.1. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate asupra bunului imobil este valabil și acesta poate fi înstrăinat;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;
5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele puse la dispoziție de client, atașate în copie prezentului raport de evaluare;
6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;
8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;
10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

II.2. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Chilia Veche.**
- Categoria: **intravilan.**
- Nr. cadastral: **30721.**
- Amplasament: **sola 4, N56, UAT Chilia Veche:**



(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Categoria: de folosință: **neproductiv.**
- Starea terenului: **liber.**
- Suprafața totală: **491 mp;**
- Natura terenului: **cernoziom carbonatic.**
- Vecinătăți:
 - Nord: zonă protecție Dunăre (brațul Chilia);
 - Est: domeniu privat nr. cad. 30647;
 - Sud: strada Dunării + dom. privat UAT Chilia Veche;
 - Vest: dom. privat UAT Chilia Veche;



- Echipare tehnico-edilitară a zonei: rețele apă, energie electrică, telefonie.
- Utilizarea actuală a terenului: neproductiv.
- Avantaje: teren liber, amplasament median, ieșire la apă;
- Dezavantaje: utilități lipsă - fără canalizare și rețea gaze, suprafață mică.

III.2. LOCALITATEA, ZONA ȘI LOCALIZAREA

Proprietatea se află în com. Chilia Veche, jud. Tulcea, în zona mediană a localității.

Localitatea se află la 73 km de Tulcea cu acces terestru pe drum cu macadam pe digul de apărare al brațului Chilia al Dunării și la 80 km cu acces fluvial.

Principalele activități la nivelul localității sunt pescuitul, agricultura, agroturismul.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

IV. EVALUAREA TERENULUI

IV.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai bună utilizare poate fi definită astfel:

"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentală în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Ținând cont de regimul tehnic și utilizările admise în Certificatul de Urbanism atașat raportului, singurele două utilizări permise sunt cea rezidențială (locuințe individuale sau anexe gospodărești) și cea comercială (structuri de cazare: pensiuni, moteluri cu maxim 10 camere). Având în vedere că, utilizarea comercială necesită costuri directe și indirecte mult mai mari decât cea rezidențială, putem spune că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar.

Astfel, ținând cont de cele de mai sus și având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, dar mai ales vecinătățile, putem concluziona că cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de amplasare a unei proprietăți rezidențiale.



IV.2. METODE DE EVALUARE A TERENULUI

Având în vedere scopul evaluării, care impune estimarea valorii de piață a terenului, evaluarea se va face prin **metoda comparației vânzărilor**.

IV.2.1. METODA COMPARATIEI VÂNZĂRILOR

Metoda comparației vânzărilor utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Se aplică comparabilelor ajustări pozitive sau negative pentru a fi aduse în situația terenului de evaluat.

Astfel, la nivelul pieței locale a comunei Chilia Veche, avem următoarele informații despre oferte recente cu terenuri intravilane:

Comparabila 1:

În luna august 2019, s-a oferat o proprietate imobiliară cuprinzând un lot de teren intravilan, cu locație mediană în cadrul localității, având suprafața totală de 2.165 mp și cu localizare în Tarla 71, com. Chilia Veche, suprafață construită de 103 mp (5%), cu utilități rețea apă, energie electrică + telefonie, la un preț unitar de 4,45 €/mp, adică un preț total de 9.634 €.

Sursă ofertă: <https://www.olx.ro/oferta/delta-dunarii-casa-demolabila-plus-teren-IDcBWbn.html#afec256bde>

Comparabila 2:

În luna septembrie 2019, s-a oferat o proprietate imobiliară cuprinzând un lot de teren intravilan, cu locație mediană în cadrul localității, având suprafața totală de 1.700 mp și cu localizare în Tarla 12 A238, com. Chilia Veche, teren liber, cu utilități rețea apă, energie electrică + telefonie, la un preț unitar de 2,62 €/mp, adică un preț total de 4.450 €.

Sursă ofertă: <https://www.olx.ro/oferta/teren-delta-dunarii-chilia-veche-jeftinlanga-dunare-IDcfxiz.html#afec256bde>

Comparabila 3:

În luna septembrie 2019, s-a oferat o proprietate imobiliară cuprinzând un lot de teren intravilan, cu locație periferică în cadrul localității, având suprafața totală de 2.210 mp și cu localizare în Tarla 58, com. Chilia Veche, suprafață construită de 72,5 mp (3%), cu utilități rețea apă, energie electrică + telefonie, la un preț unitar de 2,17 €/mp, adică un preț total de 4.800 €.

Sursă ofertă: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-delta-dunarii/3i440588823372fi24hdh0hi65hfd7ih.html>

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACTIEI ȘI PROPRIETĂȚII

- Toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă cu data evaluării, astfel că nu necesită ajustări pentru data tranzacției/ofertei.
- Pentru condițiile de vânzare nu se impun ajustări, comparabilele având condiții de vânzare liberă.



- = Pentru gradul de ocupare avem următoarea situație:
Aplicăm comparabilei 1 o ajustare pozitivă de 5% și comparabilei 3 o ajustare pozitivă de 3%, pentru a le aduce la nivelul subiectului, acestea fiind inferioare subiectului și comparabilei 2, adică la stadiul de teren liber.
Nivelul ajustărilor este stabilit în ipoteza în care valoarea materialelor de construcții recuperabile acoperă costurile de demolare;
- Pentru utilități nu se impun ajustări, subiectul și cele trei comparabile având aceleași utilități: energie electrică, rețea de apă curentă și telefonie (e, a, t);
- În ce privește amplasamentul, aplicăm comparabilei 3 o ajustare pozitivă de 25% aceasta fiind inferioară subiectului - având amplasament periferic în cadrul comunei, comparabilele 1 și 2 fiind similare cu subiectul având amplasament median.
Nivelul ajustărilor reprezintă diferențele de prețuri între terenuri cu amplasament median și cele cu amplasament periferic, conform informațiilor de piață locală și baza de date proprie a evaluatorului;
- Pentru ieșire la apă (brațul Chilia), se aplică ajustări pozitive celor trei comparabile de 55%, acestea fiind inferioare subiectului, anume fără ieșire la apă. Nivelul ajustărilor a fost estimat ca fiind diferența de preț unitar mediu a terenurilor intravilane ofertat valabile în perioada august – septembrie 2019, conform site-urilor: <https://ibh.ro/rentbuy/terenuri-delta/> și <https://www.olx.ro/immobiliare/terenuri/q-delta-dunarii/> din tabelul 1 de mai jos:

- Tabel 1 -

Oferte terenuri Delta Dunării (sep 2019)	Localitate	€/mp	Localitate	€/mp	Localitate	€/mp	Localitate	€/mp	Localitate	€/mp	€/mp
	C1		C2		C3		C4		C5		preț mediu
Cu ieșire la apă	Dunăvățu de Jos	35	Ilganii de jos	15	Gorgova	16	Murighiol	25	Mila 23	35	25,2
Fără ieșire la apă	Dunăvățu de Jos	15	Ilganii de jos	10	Maliuc	6	Murighiol	19	Chilia Veche	6,5	11,3

Surse comparabile (Agenția imobiliară Beauty House Tulcea):

C1 cu ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-25/>

C1 fără ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-1500mp-2/>

C2 cu ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-2/>

C2 fără ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-3100-m-p/>

C3 cu ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-5372-mp/>

C3 fără ieșire la apă: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-maliuc-delta-dunarii-ID991vd.html#b20bb4ebe8>

C4 cu ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-2300-m-p/>

C4 fără ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-17/>

C5 cu ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-1000-m-p/>

C5 fără ieșire la apă: <https://ibh.ro/items/teren-intravilan-1680-m-p/>

Împărțind prețul mediu unitar al terenurilor fără ieșire la apă la prețul mediu unitar al celor cu ieșire la apă, adică $11,3 / 25,2 = 0,45$ însemnând 45%. Astfel, diferența de preț procentuală între terenurile intravilane din Delta Dunării



cu ieșire la apă și cele fără ieșire la apă este de $100\% - 45\% = 55\%$, care este de altfel și valoarea ajustării aplicate în grila de piață a valorii terenului (Anexa 1).

După aplicarea ajustărilor prezentate, se alege prețul comparabilei cu ponderea brută absolută cea mai mică a ajustărilor, **comparabila 2** în cazul nostru:

$$V_u = 3,7 \text{ €/mp} \times 4,7354 \text{ lei/€} = 17,5 \text{ lei/mp}$$

Valoarea de plată estimată a lotului de teren intravilan este:

$$V_{\text{lot}} = 491 \text{ mp} \times 3,7 \text{ €/mp} = 1.820 \text{ €} \times 4,7354 \text{ lei/€} \approx 8.600 \text{ lei}$$

V. CALCULUL REDEVENȚEI MINIME PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI INTRAVILAN

V.1. Limita minimă a redevenței (C_{min})

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este stabilită de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Aplicând această prevedere la proprietatea noastră, dacă admitem că valoare de piață (V_p) a proprietății este valoarea estimată la punctul IV.2.1., limita minimă a redevenței în cazul concesiunii este:

$$C_m = 1.820 \text{ €} : 25 \text{ ani} = 73 \text{ €/an} : 12 \text{ luni} = 6 \text{ €/lună}$$

OBSERVAȚIE

Ca limită maximă, este **recomandată** de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002 citat mai sus, adică: "**b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii**" (adică la valoarea de plată a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011). Conform comunicatului BNR (www.bnr.ro), rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 08.V.2018 este de 2,50%.

Astfel, dacă admitem ca valoare de piață (V_p) a lotului de teren valoarea calculată la punctul IV.2.1., limita maximă este:

$$C_m = 1.820 \text{ €} \times 2,50\% \approx 46 \text{ €/an} : 12 \text{ luni} \approx 4 \text{ €/lună}$$

Se observă că, datorită vechimii actului normativ și schimbării condițiilor de piață financiară, acesta furnizează ca rezultat, o valoare "inversă", adică MINIMĂ în loc de MAXIMĂ, ceea ce-l face lipsit de utilitate.

V.2. Valoarea evaluată a redevenței (C)

În "Buletinul Informativ" al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – editat de IROVAL – CERCETĂRI ÎN EVALUARE, nr. 3/2004 este prezentat modul de evaluare a contractelor de concesiune, în articolul de la pag. 12, semnat de ing. ec. Traian Cristian Demetrescu.

Conform acestei metodologii, pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent (în cazul nostru, consiliul local), evaluarea va avea în vedere, pe durata contractului, fluxurile financiare generate de încasarea chiriei contractuale precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune.

Așadar, pentru valoarea proprietății concesionate (V_T) se vor evalua:

1. Drepturile de folosință cedate pe durata contractului
2. Valoarea terminală a proprietății la finele contractului

1. Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor pentru plăți anuale pe "n" ani ale chiriei se calculează cu relația:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f \quad \text{în care:}$$

R = chiria (redevența) anuală

n = numărul de ani pe care se concesionează

k = rata de actualizare

f = factor de capitalizare, calculat cu relația:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

Deci, valoarea dreptului de folosință cedat (V) va fi:

$$V = R \times \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

Valoarea terminală a terenului (V_T) se calculează cu relația:



$$V_i = \frac{V_p}{(1 + k_p)^n}$$

În care:

V_p = valoarea de piață a proprietății

K_p = rata de actualizare a proprietății, care, de regulă, este diferită de rata de actualizare (k) a chiriei.

Deci, valoarea terenului concesionat (V_T) este:

$$V_p = V + V_i = R \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + k)^n}}{k} + \frac{V_p}{(1 + k_p)^n} = R \times f + \frac{V_p}{(1 + k_p)^n}$$

Valoarea terenului concesionat (V_T) poate fi mai mare sau mai mică decât valoarea de piață, funcție de mărimea chiriei și durata contractului.

Dacă estimăm că:

- valoarea proprietății concesionate (V_T) să fie egală cu valoarea de piață (V_p), atunci se poate calcula chiria, deci **$V_p = 1.820 \text{ €}$** ;
- durata concesiunii: **$n_1 = 25 \text{ ani}$, $n_2 = 49 \text{ ani}$** ;
- rata de actualizare a chiriei (**k**) este estimată la **3,18%** (la nivelul dobânzii actuale pentru titluri de stat în circulație cu maturitate la un an, sursa: [http://www.bnr.ro/Titluri-de-stat--rate-de-referinta-\(fixing\)-6332.aspx](http://www.bnr.ro/Titluri-de-stat--rate-de-referinta-(fixing)-6332.aspx));
- rata de actualizare globală a proprietății (teren + clădire) (**k_p**) pentru utilizări terenuri neagricole este, conform datelor de piață locală și zonală, estimată la 5%. atunci putem calcula nivelul chiriei, prin deducerea ei din formula anterioară, astfel:

$$C = \frac{V_p \times \left(1 - \frac{1}{(1 + k_p)^n}\right)}{\frac{1 - \frac{1}{(1 + k)^n}}{k}}$$

În urma introducerii în formulă a valorilor menționate rezultă redevența anuală pentru întreaga proprietate pentru perioada de 25 ani, respectiv 49 ani:

$$C_{calc \ 25 \ ani} = 75 \text{ €/an}$$

$$C_{calc \ 49 \ ani} = 73 \text{ €/an}$$

În **Anexa 2** este prezentat calculul redevențelor.

VI. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobiliare*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Valoarea de piață estimată și redevențele minime calculate în cazul concesionării lotului de teren intravilan situat în T4, N56, cu suprafața de 491 mp, nr. cad. 30721 - UAT Chilia Veche sunt:

- valoare de piață unitară teren : $V_{up} = 3,7 \text{ €/mp} = 17,5 \text{ lei/mp}$
- valoarea de piață a lotului de teren: $V_{p \text{ lot}} = 1.820 \text{ €} = 8.600 \text{ lei}$
- valoarea minimă a redevenței în cazul concesionării pe durata de 25 ani: $V_{R25 \text{ lot}} = 75 \text{ €/lot/an} \approx 355 \text{ lei/lot/an}$
- valoarea minimă a redevenței în cazul concesionării pe durata de 49 ani: $V_{R49 \text{ lot}} = 73 \text{ €/lot/an} \approx 345 \text{ lei/lot/an}$

Valorile obținute prin evaluare nu includ TVA.

Prezentul raport de evaluare conține treisprezece pagini, s-a întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator și conține următoarele anexe:

- o Anexa 1 – Grila de comparație pentru determinarea valorii de piață a terenului;
- o Anexa 2 – Centralizatorul valorilor estimate ale redevențelor pentru concesionare a terenului intravilan;
- o Copie Certificat de Urbanism nr. 106/9779 din 10.07.2019;
- o Copie Extras de Carte Funciară nr. 62583/21.096.2019;
- o Copie Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 30721.

Evaluator proprietăți imobiliare,
ing. Petrescu Eugen

