



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN, STR. DR. IOAN CANTACUZINO, NR. 8C
APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 95078/23.05.2019**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA
UTILIZATOR DESEMNAȚ: MUNICIPIUL CRAIOVA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențial, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. AEC CONSULTING S.R.L. Bacău, al clientului și utilizatorului desemnat.



IUNIE 2019

CUPRINS

Rezumatul faptelor principale si concluziilor	3
Declaratie de conformitate	4
CAPITOLUL 1 – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Client	5
1.2. Utilizatorul desemnat	5
1.3. Obiectul evaluarii	5
1.4. Scopul evaluarii	5
1.5. Prezentarea echipei de evaluare	5
1.6. Definirea valorii si data estimarii	5
1.7. Modul de exprimare a valorii	5
1.8. Drepturile de proprietate evaluate	5
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.10. Declararea conformitatii cu SEV	7
1.11. Materiale si surse de informatii utilizate	7
1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client	7
1.11.2. Informatii colectate de evaluator	8
1.12. Clauze de nepublicare si responsabilitatea catre terti	8
CAPITOLUL 2 - PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare	8
2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica	8
2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare	9
2.4. Studiul pietei, definirea pietei si subpietei	11
2.5. Analiza pietei imobiliare din Romania	11
2.6. Aspecte economice ale municipiului Craiova	12
2.7. Piata imobiliara in municipiul Craiova	14
2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei	14
2.8.1. Analiza cererii	14
2.8.2. Analiza ofertei	15
2.8.3. Echilibrul pietei	15
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE	17
3.1. Cea mai buna utilizare	17
3.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	17
3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit	17
3.2. Modul de abordare a valorii	18
3.2.1. Abordarea prin piata	18
3.2.2. Estimarea cuantumului redeventei	23
CAPITOLUL 4 – ESTIMAREA VALORII FINALE	27
CAPITOLUL 5 – ANEXE (ACTELE EVALUARII)	28

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, situat in municipiul Craiova, jud. Dolj, dr. Ioan Cantacuzino, nr. 8C, in suprafata totala de 60,30 mp, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata in vederea stabilirii cuantumului redeventei proprietatii imobiliare mentionate mai sus.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Stabilirea cuantumului redeventei.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, cod 200585, jud. Dolj, cod fiscal 4417214.
Instructiunile evaluarii:	Conform contractului de servicii nr. 81506/03.05.2019 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.
Data evaluarii:	10.06.2019
Curs valutar de referinta BNR: la data evaluarii	4,7182 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	Teren, str. Doctor Ioan Cantacuzino, nr. 8C, in suprafata totala de 60,30 mp

Valoarea de piata a terenului:	43.245 lei (717 lei/mp) 9.166 euro (152 euro/mp)
Valoarea estimata a cuantumului redeventei anual :	6.373 lei (105,69 lei/mp) 1.351 euro (22,40 euro/mp)
Valoarea estimata a cuantumului redeventei lunar :	531 lei (8,81 lei/mp) 113 euro (1,87 euro/mp)

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR - SEV 2018 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspective in activele care fac obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face 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 de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatilor.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.2. Utilizator desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de clientul lucrarii care este si utilizatorul desemnat.

1.3. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova, amplasat in str. Doctor Ioan Cantacuzino, nr. 8C, in suprafata totala de 60,30 mp.

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este evaluarea proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea estimarii valorii de piata si a stabilirii cuantumului redeventei.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii si data estimarii

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunoștinta de cauza, prudent și fara constrangere.”

Data estimarii valorii este 10.06.2019.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimari in valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 10.06.2019, respectiv: 1 euro = 4,7182 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor mentionate mai sus, este deplin si apartine Municipiului Craiova. Aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice puse la dispozitie de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta confera titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de proprietar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale.

In cazul de față forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre proprietar copie dupa: HCL 242/2019.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Directia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu al Consiliului Local al Municipiului Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
- Evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități existente pe teren sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță pentru o eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri de valori
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 232 – Evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 – Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, planuri și relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:

- elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat;

- gradul de utilizare si modul de exploatare al proprietatii imobiliare.

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatile evaluate;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicatii si internet;
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia patrimoniului, bunuri imobile si mobile si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 30.05.2019, fiind un teren in suprafata totala de 60,3 mp, amplasat in intravilanul orasului Craiova, pe str. Doctor Ioan Cantacuzino, nr. 8C, jud. Dolj. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana.

Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- HCL 277/2018 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 44T/2004 incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Craiova si S.C. Souvenir Trading S.R.L.;
- contractului de concesiune nr. 44T/2004;
- act aditional nr. 1/2010.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, Evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestuia si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 60,30 mp, cu categoria de folosinta curti – constructii, are o forma regulata, dreptunghiulara, fiind amplasat in zona mediana a mun. Craiova, str. Doctor Ioan Cantacuzino, nr. 8C, jud. Dolj si este acoperit de o constructie.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – Dr. Ioan Cantacuzino, Dr. Constantin Severeanu, Dr. Constantin Angelescu;
- Calitatea retelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

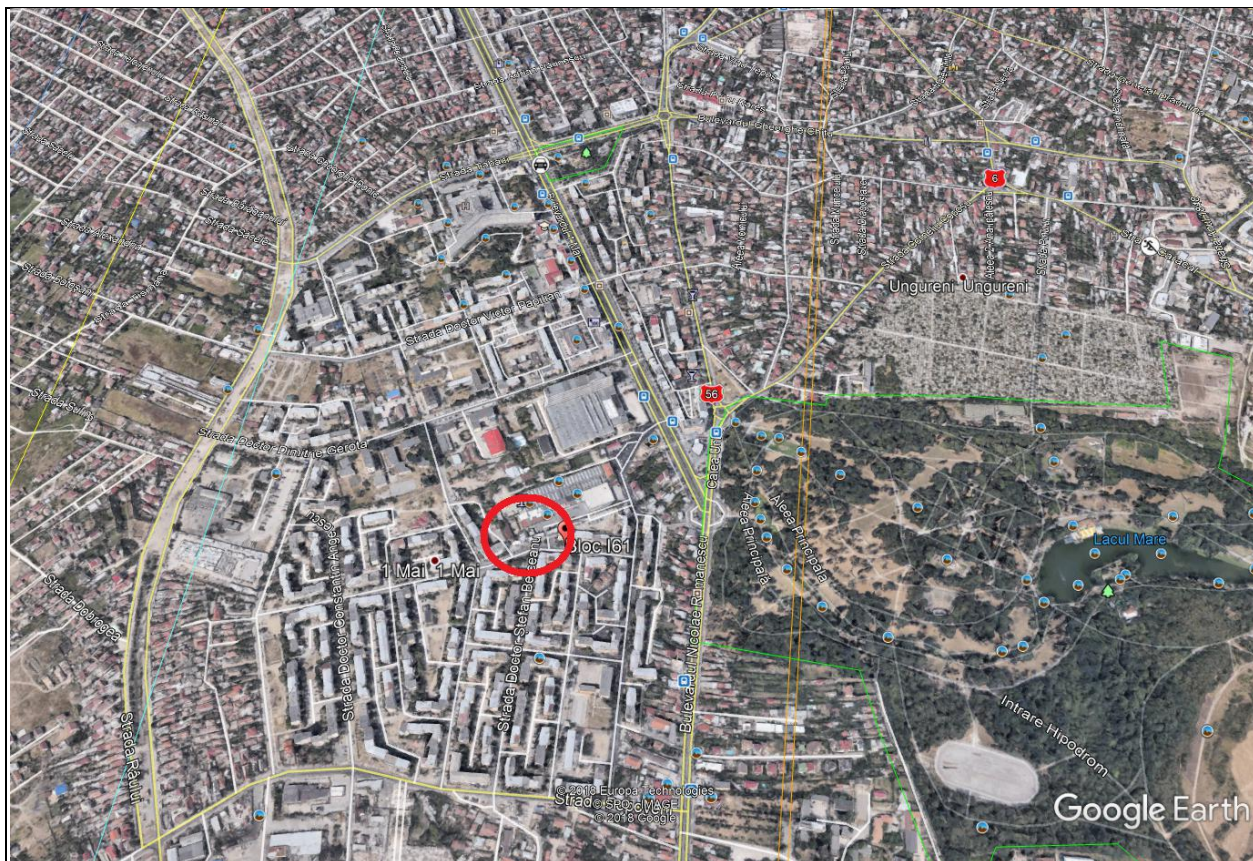
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

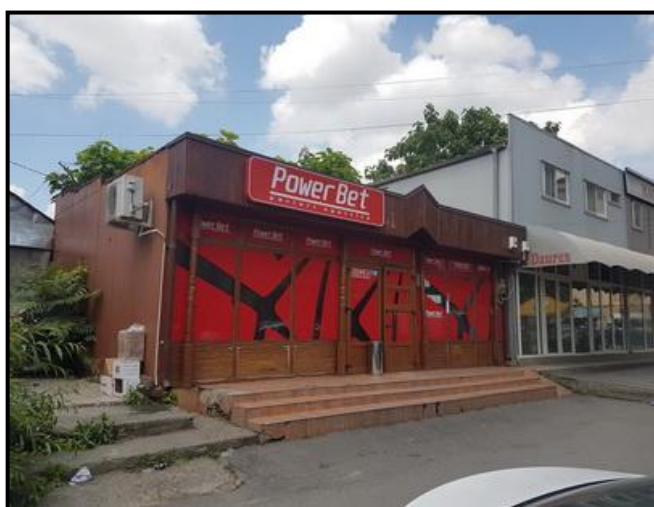
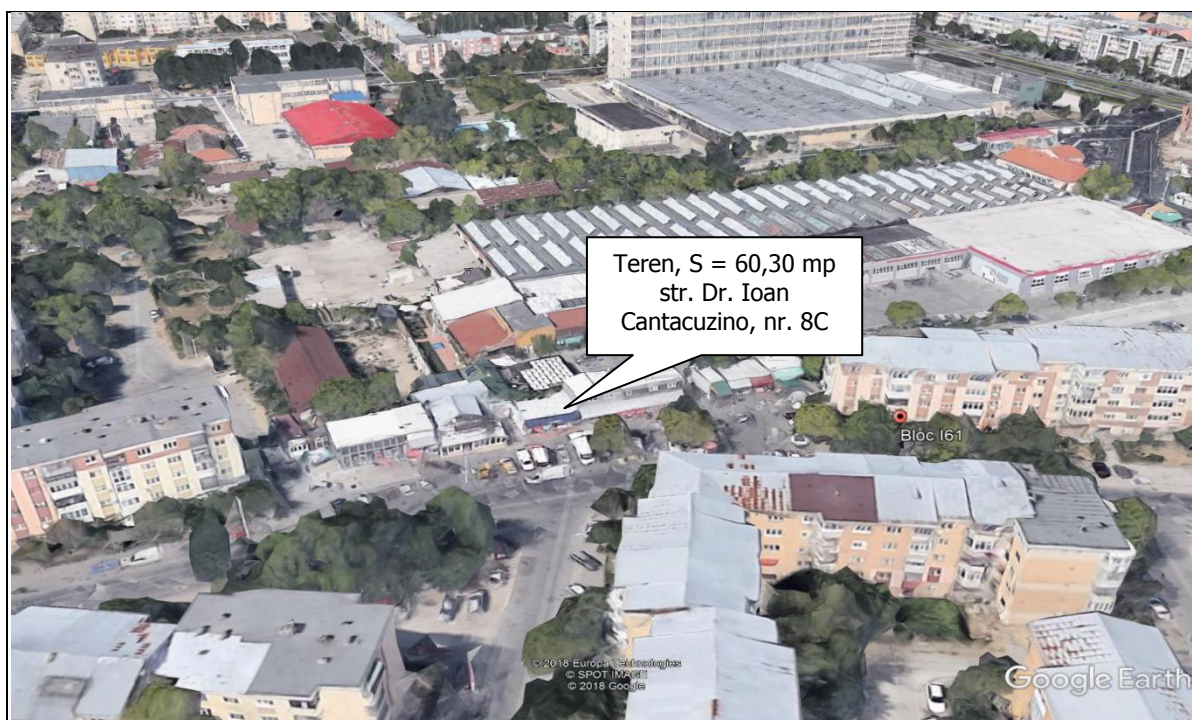
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.





2.4. Studiul pieței. Definirea pieței și subpieței

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – "Evaluarea proprietății imobiliare" menționează ca: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin ofertă puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețuri relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015.

Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arata ca la nivel european, asteptarile indica o crestere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce inseamna vesti bune pentru retaileri.

Anul trecut, puterea de cumparare a crescut ca urmare a maririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de munca, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor in zona de retail față de 2015 in Uniunea Europeana și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost inregistrate in Luxemburg (14%) și Romania (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explica pe de o parte, vanzarile inregistrate de majoritatea jucatorilor au crescut cu 20-30% in ultimul an, iar pe de alta parte, aceasta functioneaza ca un catalizator pentru piata. Astfel, retailerii deja prezenti vor sa se extinda in continuare si dezvolta noi concepte pentru a deveni cat mai flexibili si pentru a acoperi atat orase si centre comerciale mari, cat si orase si scheme comerciale de dimensiuni mai mici. In plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atentia retailerilor din regiune observandu-se din ce in ce mai multe nume interesate sa se dezvolte in Romania. Desi piata locala beneficiaza de o oferta semnificativa atunci cand vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare asteptandu-se ca acest trend sa continue pe masura ce creste si ponderea comertului online in consumul total.

Daca in ultimii ani, impactul tehnologic a inceput sa se resimta din ce in ce mai mult și in sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorienteaza catre plăți și cumparaturi online prin intermediul dispozitivelor mobile. In aceste condiții, retailerii trebuie sa își adapteze oferta pentru a raspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanta imobiliara Colliers International, piata terenurilor va continua sa creasca in acest an si in orase precum Craiova, considerat unul din orasele poli de dezvoltare.

Piata imobiliara rezidentiala din Romania va functiona cu doua viteze in acest an, pe fondul accentuarii discrepantelor intre mediul urban si cel rural, iar cererea de locuinte in marile orase va ramane la un nivel ridicat, astfel ca dezvoltatorii vor continua investitiile in constructia de blocuri, preturile urmand tendinta de crestere temperata marcata si in 2018.

Piata imobiliara rezidentiala romaneasca este caracterizata, in continuare, de decalajul major dintre cerere si oferta, asta in conditiile in care deficitul de locuinte la nivel national depaseste un milion de unitati locative. Preturile relativ mici ale locuintelor in comparatie cu alte tari din regiune si apetitul romanilor pentru proprietati imobiliare vin sa accentueze dezechilibrul dintre cerere si oferta. Potrivit celui mai recent raport de piata realizat de Analize Imobiliare in primul trimestru al anului in curs, proprietățile rezidențiale din Romania s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situeaza la un nivel apropiat de cel consemnat la inceputul lui 2010, dupa declinul important consemnat in primii doi ani de recesiune (mai ales in 2008). In ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistica (INS) releva, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atat in Uniunea Europeana, cat și in zona euro. Pentru piața locala, creșterea anuala a fost de 5,3%, corespunzand, astfel, cu cea consemnata de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research in cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirma ca „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificata de Analize Imobiliare inca din a doua jumatate a anului 2017, s-a menținut și in primul trimestru din 2019.

Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă intr-un ritm și mai redus decat anul trecut, astfel incat diferența anuala a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, in condițiile in care, in cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

In concluzie, cel puțin teoretic, Romania este o piața foarte atractiva pentru investitori și interesul pentru investiții va fi in creștere in 2019, in contextul in care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua sa se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente in scadere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piața care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scazut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Mun. Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, Romania, format din localitățile componente Craiova (reședința), Facai, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Municipiul Craiova este situat in sudul Romaniei, pe malul stang al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasa, la o altitudine cuprinsa intre 75 și 116 m. Craiova face parte din Campia Romana, mai precis din Campia Olteniei care se intinde intre Dunare, Olt și podișul Getic, fiind strabatuta prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ in centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunare. Forma orașului este foarte neregulata, in special spre partea vestica și nordica, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Municipiul Craiova imbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprentă în toate domeniile de activitate.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață. Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice.

Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amănuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel.

Populația ocupată a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar producția industrială anuală a orașului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuințele existente în municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafață locuibilă totală de 3400 mii mp. Lungimea totală a străzilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea străzilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețele apă potabilă; peste 400 km rețele de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Rețeaua feroviară deservită de Regională Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport. Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe.

În orașul Craiova se află două institutii de învățământ superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în 1967. În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte. Viața spirituală a Craiovei se reflectă în activitatea Teatrului Național, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Băniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" și Filarmonica "Oltenia".

Tot în Craiova se află Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Artă și Casa Băniei. Vechiul centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, așadar, ca orașul care i-a dat țării și lumii pe Constantin Brâncuși, Henri Coandă, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar câteva dintre marile personalități care s-au format aici - să-și regăsească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi. Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică. În orașul Craiova există rețea de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm.

Execuția acestora a început în anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Oțel, fontă, azbociment, premo. Conductele din fontă sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. În marea majoritate a cartierelor există alimentare cu apă, dar nu există acoperire totală. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Breștei.

Sistemul de canalizare masoară aproximativ 360 km, având diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru construcție sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Construcția sistemului de canalizare a început în anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Breștei, Romanesti, Catargiu, și Breștei trebuie prevăzute stații de pompare. Rețeaua de iluminat public a municipiului Craiova masoară aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Execuția primelor rețele de energie datează din anul 1960.

Sistemul de distribuție gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km rețea cu durată de exploatare expirată. Rețeaua de distribuție gaze naturale acoperă în proporție de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei.

S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suportă din fonduri proprii numai înlocuirile de conducte de distribuție gaze naturale, extinderea rețelei de distribuție în municipiu se realizează din fondurile cetățenilor.

Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>

Craiova, metropola de azi, Bănia de ieri – un spațiu european atractiv și competitiv, un puternic centru economic în industria construcțiilor de mașini și electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic tradițional.

Orasul Craiova si Zona Metropolitana a Craiovei sunt amplasate in regiunea Oltenia. Astfel, Polul de crestere Craiova detine un rol deosebit de important in ceea ce priveste functiile sale economice, sociale, universitare si culturale, exercitate pe o arie foarte intinsa. In urma analizei SWOT, s-au identificat directiile generale de dezvoltare ale polului de crestere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate catre industrie, invatamant si cultura, care sa faca din acesta un spatiu competitiv si atractiv pentru locuitori, vizitatori si investitori.

Astfel, profilul polului de crestere Craiova se defineste prin urmatoarele aspecte:

- Important **centru economic si industrial**, cu un mare potential economic, rezultat din combinatia ramurilor economice traditionale si a celor inovative (constructii de masini, energetica, electrotehnica);
- **centru universitar, academic si de cercetare** cu traditie, cu accent pe institutiile educationale si de cercetare care se axeaza pe profilul industrial si tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagan al traditiilor si mostenirii istorice, care confera identitate locala si unicitatea specifica spatiului oltenesc.

2.7. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

Al saselea oras din tara si cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenti ce studiaza aici peste 120 de specializari – printre cele mai cautate si cu o buna reputatie fiind Facultatea de Automatica, Electronica si Computere. "Potentialul economic al orasului nu este inca exploatat la maximum, iar forta de munca are o calificare superioara competitiva si atractiva pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautica, dar si experienta semnificativa in profesii tehnice si industriale din aeronautica sau automotiva", estimeaza Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE Romania.

Specialisti de pe piata imobiliara estimeaza ca la nivel national, in 2019 si 2020, ar urma o stagnare a preturilor, urmata de o scadere semnificativa, analizand indicatori economici care ar conduce la scaderi de preturi pe piata imobiliara. Unul dintre specialistii de la nivel central estimeaza o scadere a preturilor cu 20-30% pana in 2021, ca urmare a stagnarii economiei, a faptului ca salariile nu vor mai creste in ritmul de anul trecut nici in mediul privat, nici in cel de stat si mai ales a faptului ca pe plan international exista temeri pentru o noua recesiune economica in viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scaderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o asezare a preturilor in zona imobiliara. Doar ca piata imobiliara din Craiova este atipica. Preturile au explodat, fara sa existe vreun fundament economic, fara ca in Craiova sa fi aparut mari investitii sau sa se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acesti factori economici pot influenta decisiv piata imobiliara, numai ca piata imobiliara nu urmareste intotdeauna realitatile economice. La Craiova piata imobiliara a urmat trendul cresterii de preturi din tara, fara sa se tina cont de conditiile economice din aceasta zona, care si in acest moment sufera de investitii economice majore. De aceea, supa cum afirma vicepresedintele ARAI se achizitioneaza la preturile care sunt in tara, insa, in acelasi timp, suntem mai saraci si suferim atunci cand achitam rate la nivelul celor din Bucuresti, Cluj, Iasi, Constanta”. De asemenea, specialistul local de pe piata imobiliara estimeaza o stagnare a preturilor pe piata imobiliara in Craiova in perioada urmatoare, argumentand ca atunci cand vor fi construite si vor incepe contractarile pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare sa absoarba toate acele constructii, astfel ca datorita concurentei intre dezvoltatori, va fi un impact si asupra preturilor. La ora actuala, raportat la pretul pe metrul patrat, in Craiova, apartamentele vechi se vand cu preturi cuprinse intre 1.100 si 1.200 de euro pe metrul patrat de suprafata utila, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul patrat de suprafata utila. Stocul de spatii de birouri de clasele A si B in Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spatiile de birouri de clasa A variind intre 10 si 12 euro/mp si intre 6 si 10 euro pentru cele de clasa B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto si de servicii administrative (SSC) urmaresc extinderea activitatilor, de aceea, cererea lor de spatii de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

In concluzie specialistii in imobiliare estimeaza ca preturile au crescut prea rapid si fara fundamente economice prea solide si ca de acum incolo mai este foarte putin loc de crestere pe piata imobiliara in conditiile in care in Oltenia nu exista crestere economica sustenabila, nu exista investitii majore.

2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei

2.8.1. Analiza cererii

Desi piata imobiliara autohtona a inceput anul cu un avant, atat din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cat si a apetitului de achizitie a romanilor, exista amenintari ca aceasta se afla sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a cresterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro fata de leu, dar si a majorarii costurilor de constructie. Piata imobiliara rezidentiala din Romania va functiona cu doua viteze in 2019, un an plin de provocari, pe fondul accentuarii discrepantelor intre mediul urban si cel rural.

Piata imobiliara romaneasca va fi caracterizata, in continuare, de un decalaj major dintre cerere si oferta, in conditiile in care deficitul in special de locuinte, la nivel national, este de peste 1 milion de unitati locative.

Caracteristicile unei piete in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren intravilan variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvolta imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatorii ani.

Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa. Speculatorul considera diferit o parcela nedevelopata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt.

Speculatorii pe termen scurt sunt dependenti de evolutia pietei, ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei. Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si tendinta participantilor pe piata de a lua decizii pe baza informatiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piata, deseori fiind atat de ridicate incat ele depasesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzatori. Cu toate acestea, intreprinzatorii pot gasi justificate preturile mari ale terenurilor cat timp presiunea crescuta a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea sa fie fezabila economic. Pe de alta parte, daca presiunea cererii nu e suficienta sa contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor. Prin analiza cererii se constata ca cererea pentru cumparare de terenuri intravilane se situeaza intr-un relativ echilibru pe fondul crizei financiare care a afectat si piata imobiliara in ultimii ani, precum si a lipsei creditarii bancare. Din analiza pietei rezulta ca terenurile in zona proprietatii evaluate are valori de vanzare de 150 ÷ 250 euro/mp. Ca urmare a scaderii cererii pentru proprietati imobiliare si implicit a cererii pentru terenuri, valoarea acestora a fost in stagnare sau chiar usoara crestere fata de perioada anterioara si se estimeaza aceeasi tendinta in perioada imediat urmatoare.

2.8.2. Analiza ofertei

La data intocmirii raportului de evaluare piata imobiliara pentru astfel de terenuri prezinta o evolutie in stagnare. Pe piata imobiliara terenurile libere inregistreaza de cativa ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata in considerare utilizarea optima viitoare.

In general, preturile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate in considerare tranzactiile incheiate.

Astfel in ultima perioada s-au inregistrat scaderi de preturi, in special in zonele fara utilitati sau care nu prezinta un amplasament adecvat. La data evaluarii exista pe piata oferte de vanzare, insa nu pentru suprafete mari, ci pentru suprafete mici si terenuri in intravilanul localitatii.

Oferta de astfel de terenuri este mai mica in comparatie cu dimensiunile cererii.

Nr. crt.	Locatie	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro /mp)	Termen de tranzactionare (luni)
1	Craiova, str. 1 Mai, langa Targ, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 750 mp, utilitatile zonei	150,00	oferta de vanzare
2	Craiova, str. 1 Mai, langa Autogara Sud, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 614 mp, utilitatile zonei	200,00	oferta de vanzare
3	Craiova, str. Tecucului, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 940 mp, utilitatile zonei	230,00	oferta de vanzare

2.8.3. Echilibrul pietei

Zona care defineste segmentul de piata imobiliara studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comerciantilor, insa insuficienta cantitativ, proprietatile oferite fiind in numar limitat. Chiar daca exista cerere pentru proprietati similare in zona, pe fondul lipsei de lichiditati si a ofertei limitate, exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii fata de oferta.

Pe piata terenurilor, in 2017 si 2018 s-au incheiat tranzactii doar catre utilizatorii finali. Aceste tranzactii, au fost insotite de o usoara crestere a preturilor, ca urmare a inregistrarii unui mediu economic si politic favorabil. Piata terenurilor ramane o piata a consumatorului final, fie ca acesta este un client doritor sa isi construiasca o casa, fie ca este dezvoltator.

Andrei Sandu, manager MediaCity a spus pentru RomaniaTV.net ca din punct de vedere al evolutiei preturilor se asteapta la o fluctuatie de pana in 5% cu trend de crestere si in perioada urmatoare daca paramaterii economici la nivel national vor fi pozitivi si intr-o relativa stabilitate politica. Terenurile, fiind un produs investitional, dinamica tranzactiilor este mai mult influentata de elementele de stabilitate economica si politica decat piata apartamentelor, care sunt elemente de imediata necesitate. In prezent exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala, cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile vor putea creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale vor creste iar vanzarile se vor realiza inca din faza de proiect. Florin Nine, director in cadrul Regatta spune ca „dezvoltatorii vor fi atat companii mari, locale sau straine, dar si mici antreprenori care dezvolta proiecte de dimensiuni reduse, pana la 20 de unitati”.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone mediane** de tip rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 60%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpatatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
- **tendințe:** stabilizare si crestere a tranzactiilor imobiliare.
- cotații oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre **150 - 250 euro/mp** in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati).

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona centrala a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie comerciala, cladiri aflate in starea foarte buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **comerciala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor Anevar 2018 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Craiova (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

3.1.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate

Avand in vedere solicitarea pentru care se intocmeste prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenului si a redeventei anuale conform contractului de concesiune, Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a terenului este cea actuala, respectiv comerciala.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- ☞ drepturile de proprietate;
- ☞ condițiile de finanțare;
- ☞ condițiile de vânzare;
- ☞ condițiile impuse de piață;
- ☞ amplasament / locație;
- ☞ suprafața;
- ☞ forma terenurilor.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului ce face obiectul evaluării, funcție de suprafața, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. 1 Mai, lângă Targ, jud. Dolj, în suprafața de 750,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 150,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.favoritimobiliare.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

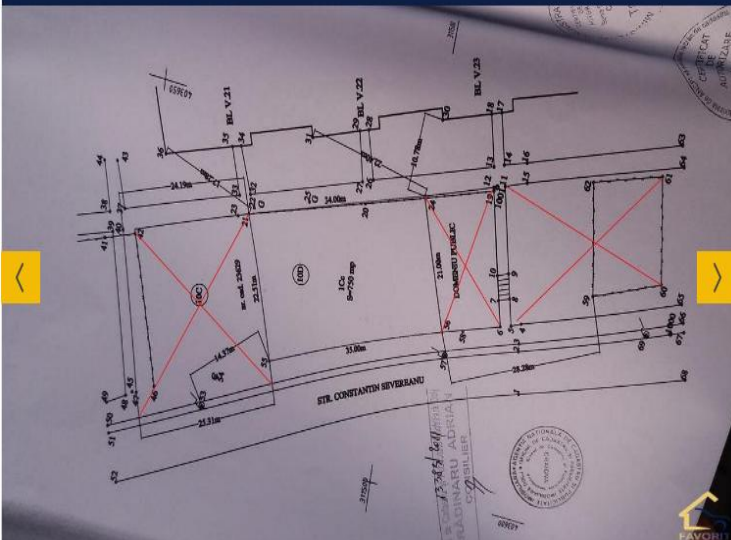
← → ↻ ⓘ Not secure | www.favoritimobiliare.ro/teren-de-vanzare-1-mai-craiova-310.html

Apps pensiunea aras - Că... cazare bursa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A... A.E.C. Search

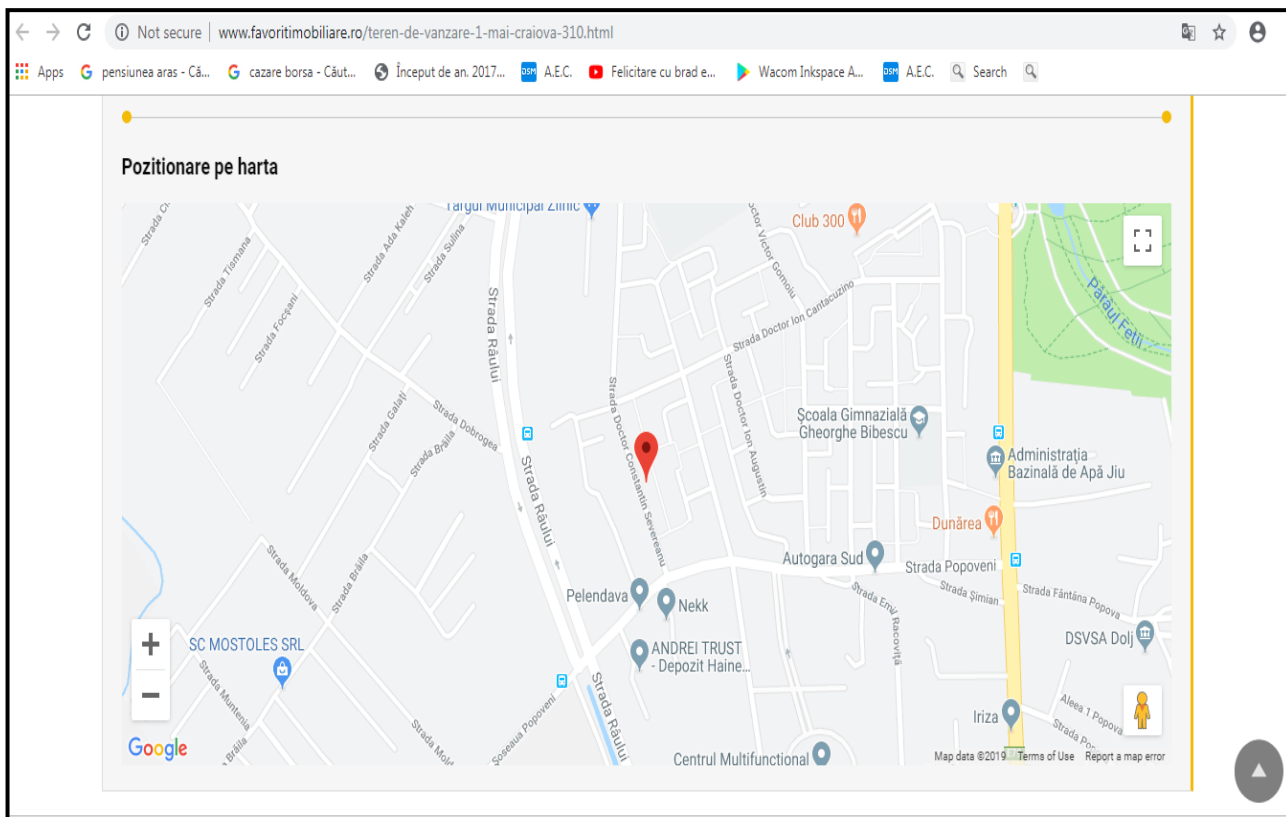
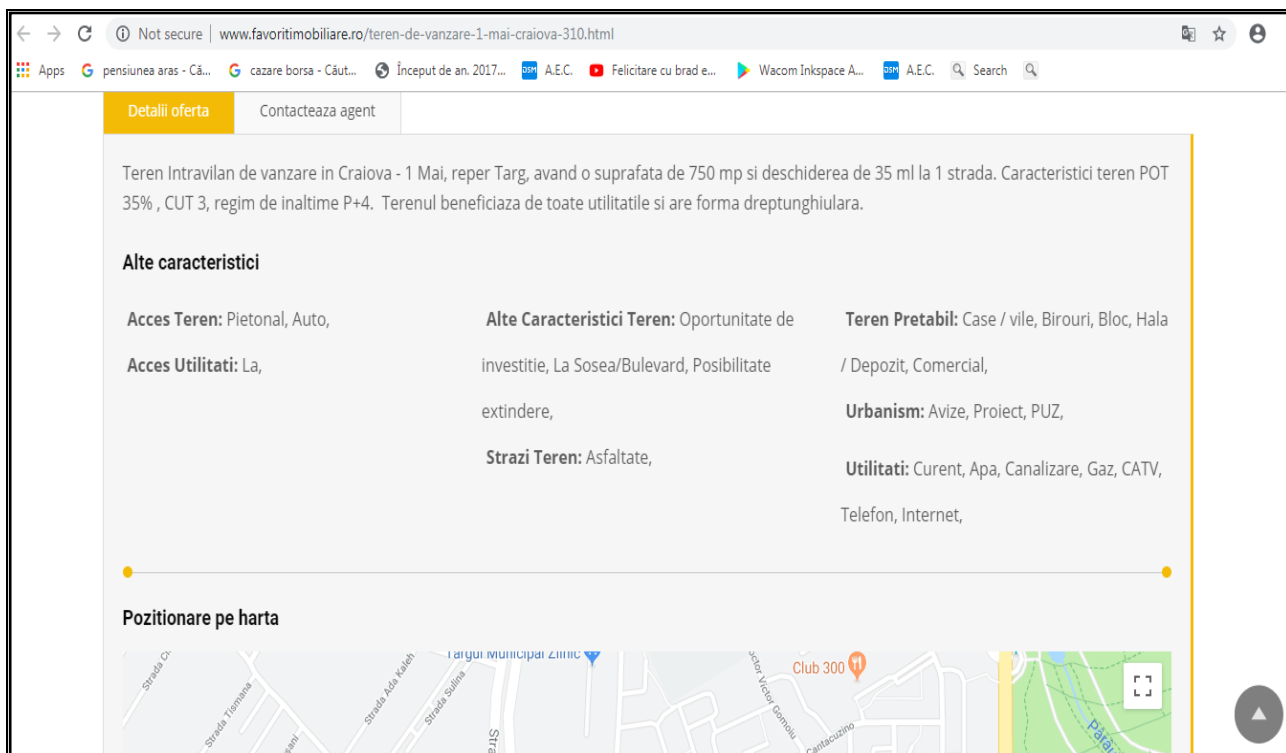
Teren de vânzare în 1 Mai Targ

Tiparește Adauga în cos Actualizat: 24 Noiembrie 2017 Oferta anterioara

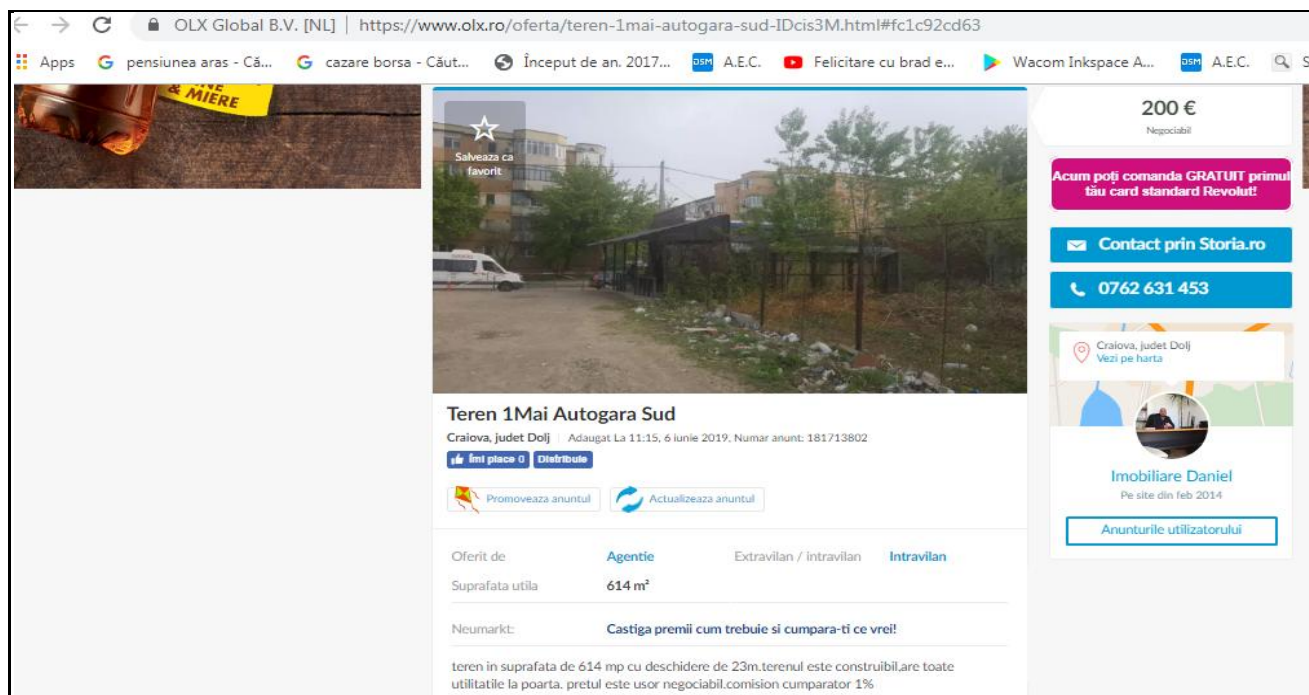
Oferta urmatoare



Pret:	112,500
Localitate:	Craiova
Zona:	1 Mai
Suprafata teren:	750 m ²
Front:	35 ml / nr fronturi 1
Localizare:	Intravilan
Deschidere:	35 ml
Tip teren:	Construibil
POT:	35%
CUT:	3



COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. 1 Mai, langa Autogara Sud, jud. Dolj, in suprafata de 614,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 200,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.



OLX Global B.V. [NL] | <https://www.olx.ro/oferta/teren-1mai-autogara-sud-IDcis3M.html#fc1c92cd63>

Apps G pensiunea aras - Că... G cazare borsa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom InkSpace A... A.E.C.

200 €
Negociabil

Acum poți comanda GRATUIT primul tău card standard Revolut!

Contact prin Storia.ro

0762 631 453

Craiova, Judet Dolj
Vezi pe harta

Imobiliare Daniel
Pe site din feb 2014

Anunturile utilizatorului

Teren 1Mai Autogara Sud
Craiova, Judet Dolj | Adaugat La 11:15, 6 Iunie 2019. Numar anunt: 181713802

imi place 0 Distribuie

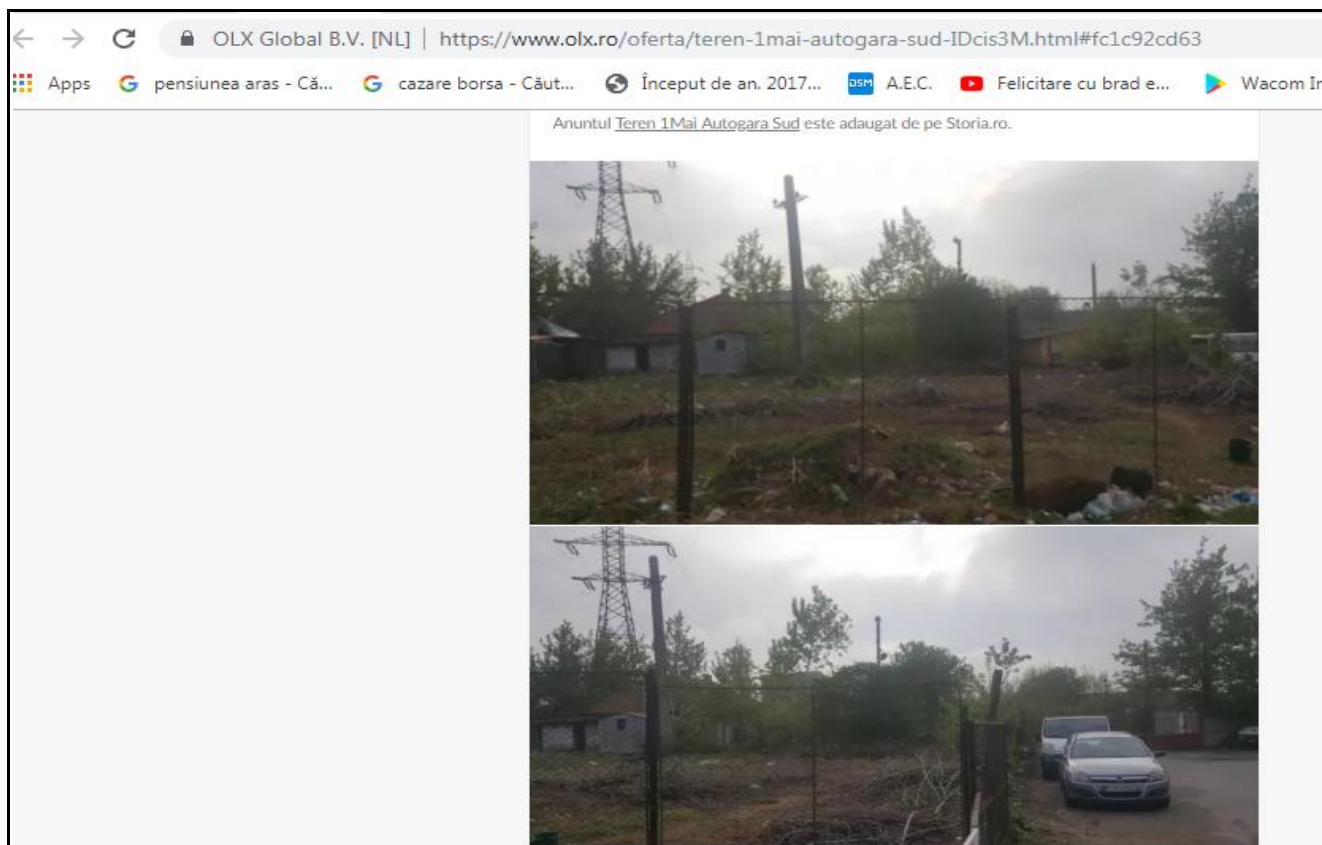
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 614 m²

Neumarkt: Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

teren in suprafata de 614 mp cu deschidere de 23m.terenul este constructibil,are toate utilitatile la poarta. pretul este usor negociabil.comision cumparator 1%



OLX Global B.V. [NL] | <https://www.olx.ro/oferta/teren-1mai-autogara-sud-IDcis3M.html#fc1c92cd63>

Apps G pensiunea aras - Că... G cazare borsa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom InkSpace A... A.E.C.

Anuntul Teren 1Mai Autogara Sud este adaugat de pe Storia.ro.

200 €
Negociabil

Acum poți comanda GRATUIT primul tău card standard Revolut!

Contact prin Storia.ro

0762 631 453

Craiova, Judet Dolj
Vezi pe harta

Imobiliare Daniel
Pe site din feb 2014

Anunturile utilizatorului

Teren 1Mai Autogara Sud
Craiova, Judet Dolj | Adaugat La 11:15, 6 Iunie 2019. Numar anunt: 181713802

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

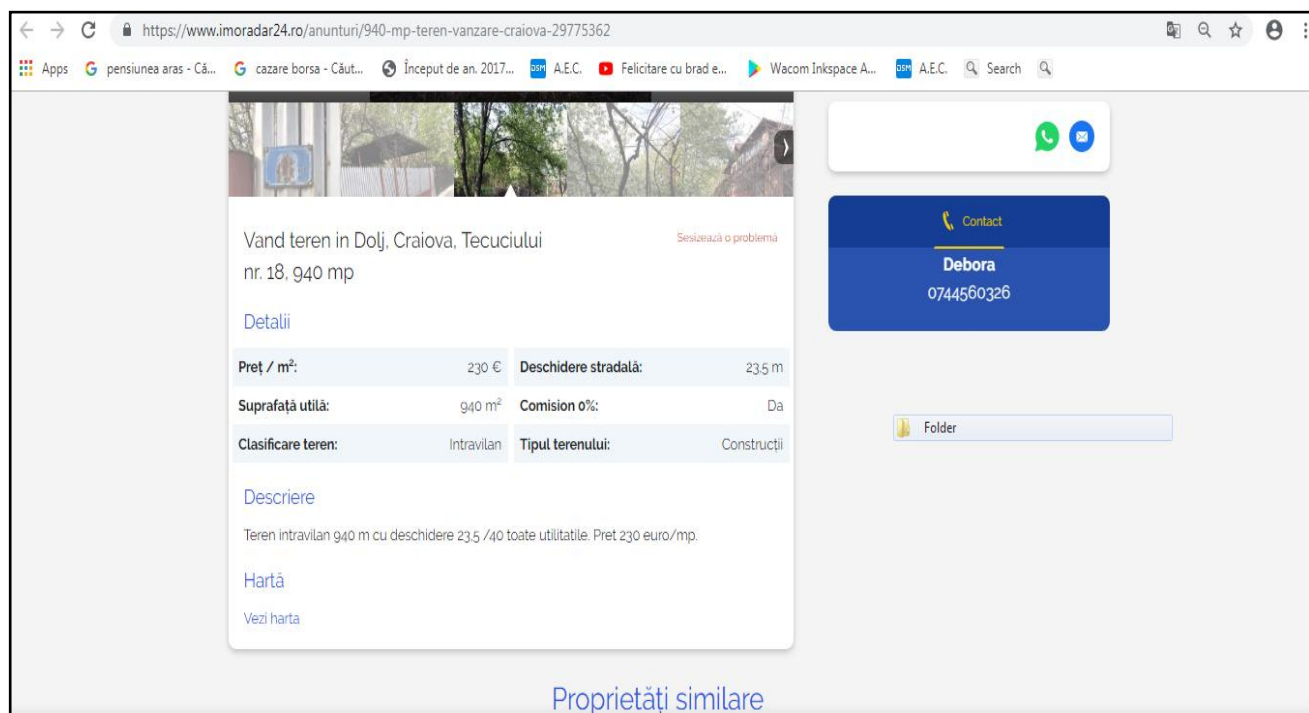
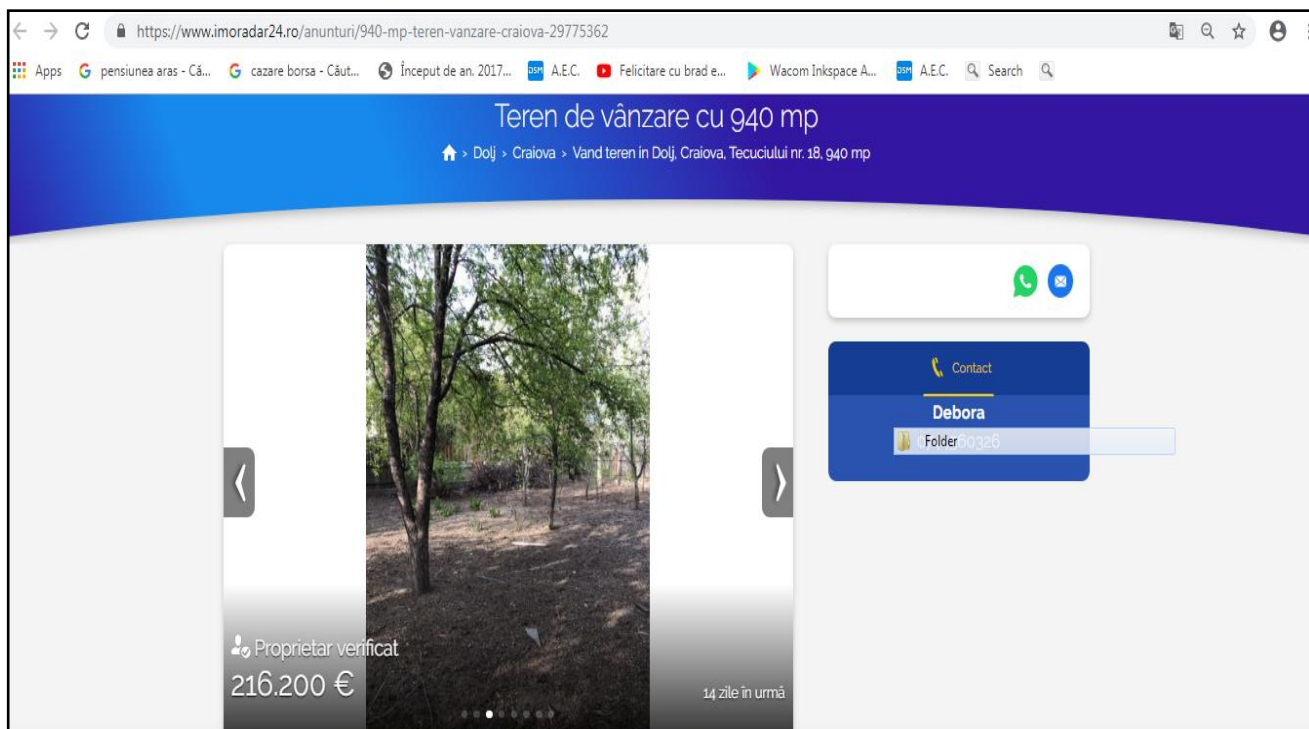
Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 614 m²

Neumarkt: Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

teren in suprafata de 614 mp cu deschidere de 23m.terenul este constructibil,are toate utilitatile la poarta. pretul este usor negociabil.comision cumparator 1%

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Tecuciului, jud. Dolj, in suprafata de 940,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 230,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.



Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Teren intravilan, mun. Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 49, jud. Dolj	Craiova, str. 1 Mai, langa Targ, jud. Dolj	Craiova, str. 1 Mai, langa Autogara Sud, jud. Dolj	Craiova, str. Tecuciului, jud. Dolj
Provenienta informatii comparabile		www.favoritimobiliare.ro	www.olx.ro	www.imoradar24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		150,00	200,00	230,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret ajustat		150,00	200,00	230,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret ajustat		150,00	200,00	230,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret ajustat		135,00	180,00	207,00
Cheltuieli dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		135,00	180,00	207,00
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	Subiect	putin mai slab	mai bun	mult mai bun
Corectie		5,00%	-20,00%	-30,00%
Valoare ajustare		6,75	-36,00	-62,10
Suprafata teren proprietate (mp)	526,00	750,00	614,00	940,00
Corectie		10,35	8,31	13,20
Valoare ajustare		10,35	8,31	13,20
Restrictii constructii	construibil	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Acces	bun	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		17,10	-27,69	-48,90
PRET AJUSTAT		152,10	152,31	158,10
Valoare unitara teren _rotunjit			152 euro/mp	
			717 lei/mp	
Valoare totala teren _rotunjit			9.166 euro	
			43.245 lei	

Explicitarea ajustarilor:

- Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;

2. Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatii. Pentru amplasament inferior aferent proprietatii comparabile 1, s-a aplicat o ajustare pozitiva de 5%, iar pentru amplasamentul superior s-a aplicat ajustari negative de 20% pentru comparabila 2 si 30% pentru comparabila 3;
 3. Diferenta de suprafata a terenurilor afecteaza valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 100 mp, afecteaza pretul unitar cu $\pm 1,5$ euro/mp.
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

3.2.2. Estimarea cuantumului redeventei

Estimarea cuantumului redeventei asupra terenului pleaca de la estimarea valorii de piata pe baza formulei de calcul:

$$V_p = \sum_{k=1}^n \frac{V_a}{(1+a)^k} + \frac{V_r}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

n – numarul de ani de recuperare a investitiei (valorii terenului). Limita minima a redeventei, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente. In conditiile in care nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, limita minima a redeventei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

V_r – valoarea reziduala (terminala). Valoarea terminala este zero in acest caz.

a – rata de actualizare

Totodata, valoarea de piata a terenului poate fi exprimata si prin formula:

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

r – redeventa anuala

Pentru determinarea redeventei se utilizeaza formula:

$$r = \frac{V_p}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Etape de lucru:

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

- a. estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatii;
- b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei;
- c. estimarea ratei de actualizare (a);
- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- e. determinarea redeventei anuale.

a. estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatilor s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4.2.1.

Valoare proprietatii este:

<i>Valoare unitara teren _rotunjit</i>	152 euro/mp
	717 lei/mp
<i>Valoare totala teren _rotunjit</i>	9.166 euro
	43.245 lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

Conform prevederilor legale "Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ". Perioada contractului de concesiune este de **7 ani si 6 luni**.

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei + Prima de risc aditionala

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Luna	Dobânda de politică monetară
mai 2019	2,5
aprilie 2019	2,5
martie 2019	2,5
februarie 2019	2,5
ianuarie 2019	2,5
decembrie 2018	2,5
noiembrie 2018	2,5
octombrie 2018	2,5
septembrie 2018	2,5
august 2018	2,5
iulie 2018	2,5
iunie 2018	2,5
MEDIA	2,5

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate, Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,79. Pentru a reflecta Beta influentata de gradul de indatorare ("levered Beta"), am considerat gradul de indatorare al companiei rezultand o rata de indatorare calculata ca datorii pe termen lung / capitaluri proprii.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrate)

Date updated:	05.iun.19		YouTube Video		Notes					
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu		explaining		if you are looking for a pure-play beta, i.e., a beta for a business, the unlevered beta corrected for cash is your best bet. Since even sector betas can move over time, I have also reported the average of the this sector beta across time in the last column. This number, for obvious reasons, is less likely to be volatile over time.					
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures	US companies	estimation							
Home Page:	http://www.damodaran.com		choices and							
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html		process.							
Companies in each industry:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls									
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm									
Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?			Marginal							
If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use			25,00%							
Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)
Real Estate	18	1.19	69.45%	0.00%	0.79	9.82%	0.87	0.5287	40.78%	128.52%

c.3. Prima de risc specifica riscului de piata

Pentru prima de risc specifica pietei s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de **3,06%**. Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru pietele de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Estimating Country Risk Premiums				
Enter the current risk premium for a mature equity market			Updated January 1, 2019	
Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium?				
If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets)			Updated January 1, 2019	
Country	Africa	Moody's rating	Rating-based Default Spre	Country Risk Premium
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	2,48%	3,06%

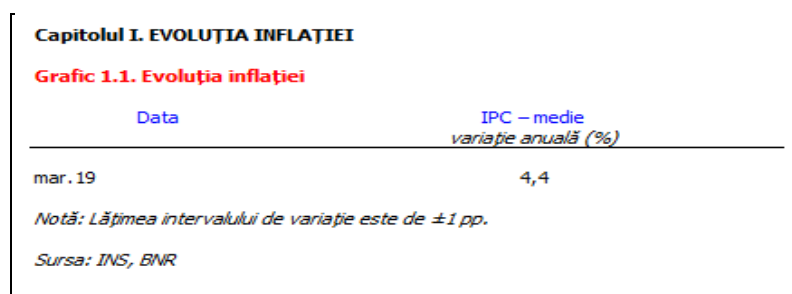
c.4. Prima de risc aditionala

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii si de influența factorului politic si a prevederilor legislației în domeniul imobiliar. Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc aditional de 2,00%.

In concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 2,50\% + 0,79 \times 3,06\% + 2,00\% = 6,92\%.$$

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata medie a inflatiei la nivelul trim. I al anului 2019 a fost de 4,40%).



$$(1 + \text{rata nominala}) = (1 + \text{rata reala})(1 + \text{rata inflatiei})$$

$$\text{rata reala} = (1 + \text{rata nominala}) / (1 + \text{rata inflatiei}) - 1$$

$$\text{Rata de actualizare reala} = 2,41\%$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 6,7841$$

e. determinarea pretului stabilirii cunatumului redeventei

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	60,30
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	152,00
curs de schimb	lei/euro	4,7182
valoarea de piata unitara a terenului	lei/mp	717,00
numarul de ani a contractului de concesiune	ani	7,50
rata de actualizare reala (fara inflatie)	%	2,41%
factorul de actualizare	-	6,7841
$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$		
Pretul stabilirii cunatumului redeventei		
Valoare anuala / mp	105,69 lei	22,40 EUR
Valoare anuala total suprafata	6.373 lei	1.351 EUR
Valoare lunara / mp	8,81 lei	1,87 EUR
Valoare lunara total suprafata	531 lei	113 EUR

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare **Teren intravilan situat în Craiova, str. Doctor Ioan Cantacuzino, nr. 8C, în suprafața de 60,30 mp, aflat în domeniul public al Municipiului Craiova**, la data de 10.06.2019 este de:

Specificatie	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
Teren - str. Doctor Ioan Cantacuzino, nr. 8C, S = 60,30 mp	43.245 lei	9.166 euro
Valoare unitară / mp	717 lei	152 euro

Valoarea estimată a pretului stabilirii cunatumului redevenței **anual** este de:

Specificatie	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
Valoare totală	6.373 lei	1.351 euro
Valoare unitară / mp	105,69 lei	22,40 euro

Valoarea estimată a pretului stabilirii cunatumului redevenței **lunar** este de:

Specificatie	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
Valoare totală	531 lei	113 euro
Valoare unitară / mp	8,81 lei	1,87 euro

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data de 10.06.2019, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui bază pentru stabilirea redevenței anuale asupra terenului din domeniul public al Municipiului Craiova, sub rezerva limitelor menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătura cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.477

privind prelungirea duratei contractului de concesiune nr.44T/2004 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Souvenir Trading S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.11.2018.

Având în vedere expunerea de motive nr.178541/2018, rapoartele nr.185473/2018 al Direcției Patrimoniu și nr.187554/2018 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractului de concesiune nr. 44T/2004 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Souvenir Trading S.R.L. și rapoartele nr.490/2018 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.493/2018 al Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.495/2018 al Comisiei de Urbanism, Protecția Mediului și Conservarea Monumentelor, nr.498/2018 al Comisiei Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.502/2018 al Comisiei Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile art.7 alin.3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.3, art.61 alin.2 și art.115, alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.44T/2004, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Souvenir Trading S.R.L., având ca obiect terenul aparținând domeniului public al municipiului Craiova, în suprafață de 60,3 mp., situat în municipiul Craiova, str.Dr.Ioan Cantacuzino, nr.8C, cu destinația de terasă, pentru o perioadă de 7 ani și 6 luni, respectiv până la 30.06.2026.
- Art.2.** Redevența pentru terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.44T/2004 va fi stabilită pe baza raportului de evaluare, care va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actul adițional de modificare a contractului de concesiune nr.44T/2004.
- Art.4.** Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.247/2003.

Art.5. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. Souvenir Trading S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

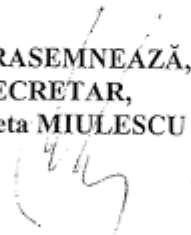
Silviu Ionuț **DUMITRACHE**



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 447 / 01.01.2004.

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **Consiliul Local al Municipiului Craiova**, cu sediul în str. Alexandru Ioan Cuza nr. 7, reprezentat prin d-l primar ing. Vasile Bulucea, în calitate de concedent pe de o parte și

S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L. Craiova, posesoare a Certificatului de Înregistrare nr. J16/139/01.03.2002, emis de Camera de Comerț și Industrie Dolj, având sediul social în Craiova, B-dul Mareșal Ion Antonescu, bl.D8, sc.1, ap.5, reprezentată prin domnul PĂTRĂU ION, domiciliat în Craiova, str. Dr. Victor Papilian, bl.G8, sc.1, ap.5, posesor al C.I., seria DX nr. 043165, cod numeric personal 1730726163261, în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și a Hotărârilor Consiliului Local nr. 247/2003 și nr.361/2003, s-a încheiat la sediul Primăriei Municipiului Craiova prezentul contract de concesiune.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1. - (1) Obiectul contractului îl constituie concesiunea terenului, aparținând domeniului public de interes local, în suprafață de 54,0 mp, situat în Craiova, B-dul 1Mai nr.102, în vederea amenajării unei terase, adiacentă spațiului comercial, aflat în proprietatea S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L.

(2) Obiectivele concedentului sunt: exploatarea eficace, în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat.

(4) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 54,0 mp., situat în Craiova, B-dul 1Mai nr.102 .

CAP. III. TERMENUL

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de 15 ani, începând cu data de 01.01.2004 până la 01.01.2019.

(2) Prezentul contract de concesiune se prelungește, cu acordul părților, în condițiile legii, prin act adițional, anexă la prezentul.

CAP. IV. REDEVENTA. GARANTIA

Art.3. - (1) Redevența totală, aferentă obiectului concesiunii este de 54.606.000 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare.

(2) Redevența anuală inițială este în sumă de 3.640.400 lei, fără TVA și se majorează anual, pentru fiecare an de plată, cu rata inflației din anul anterior.

(3) Redevența semestrială, pentru anul 2004, este de 1.820.200 lei, fără TVA și se va achita până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare din fiecare semestru al anului de plată. Termenle de plată sunt aceleași, pe toată perioada contractului de concesiune.

Pentru anii următori, redevențele semestriale se vor determina în funcție de valorile anuale, stabilite conform alin.2.

(4) Pentru depășirea termenelor de plată se percep dobânzi, în conformitate cu legislația în vigoare la data efectuării plății.

(5) Garanția, în sumă de 3.640.000 lei, fără TVA, datorată de concesionar, la nivelul primului an de plată, se poate folosi de concedent, în condițiile art.34 din Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.

CAP.V. PLATA REDEVENȚEI ȘI A GARANȚIEI

Art.4. - (1) Plata redevențelor semestriale și a garanției, prevăzute la art.3 (3) și art.3 (5) se face în contul concedentului nr. 21220207, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, sau prin casieria unității, din contul concesionarului S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L. Craiova nr. 1410/2.2013004 deschis la Banca Comercială în Timișoara - Suc

(2) Plata garanției, prevăzute la art.3 (5), din contractul de concesiune, se face, în termen de maxim 90 zile de la data perfectării contractului de concesiune.

CAP. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

- DREPTURILE CONCESIONARULUI

Art.5. Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

- DREPTURILE CONCEDENTULUI

Art.6. (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiției, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea obiectului concesiunii.

(2) Să recupereze, de la S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L. Craiova, suma de 2.500.000 lei, reprezentând contravaloarea plății efectuate, de Primăria Municipiului Craiova, pentru expertizarea terenului, ce face obiectul prezentului contract de concesiune, în maxim 30 zile de la data semnării acestuia.

(3) Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a contractului de concesiune din motive excepționale, legate de interesul național sau local.

CAP. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.7. - (1) Concesionarul va asigura exploatarea obiectului concesiunii, în regim de continuitate, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

(2) Concesionarul are obligația să exploateze, în mod direct, bunul concesionat.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, total sau parțial, bunul ce face obiectul concesiunii unei alte societăți sau terțe persoane.

(4) Concesionarul se obligă să plătească redevențele, la termenele prevăzute în contract și în cuantumul transmis de concedent.

(5) Concesionarul se obligă să depună la Primăria Craiova, compartimentul Contracte Economice, xerocopia documentelor de plată, imediat după efectuarea plăților.

(6) Concesionarul se obligă să realizeze investițiile, conform prevederilor certificatului de urbanism și a autorizației de construire, cu respectarea termenelor de execuție.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor privind siguranța în exploatare și protecția mediului.

(8) La încetarea contractului de concesiune, prin atingerea termenului, concesionarul se obligă să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(9) Să vireze, în contul nostru nr.24510220, deschis la Trezoreria Craiova, sau prin casieria Primăriei Municipiului Craiova, suma de 2.500.000 lei, sumă ce reprezintă contravaloarea plății efectuate de Primăria Craiova, pentru expertizarea terenului din B-dul 1 Mai nr.102. Plata se va efectua în maxim 30 zile, de la semnarea contractului de concesiune.

- OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.8. - (1) Concedentul nu are dreptul să modifice, în mod unilateral, contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(2) Concedentul va notifica concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9 (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală, de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul dispariției dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat, sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

CAP. IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.10. Nerespectarea de către părți a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții aflate în culpă.

CAP. X. LITIGII

Art.11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

CAP. XI. ALTE CLAUZE

- prezentul contract de concesiune poate fi prelungit, prin acordul părților, cu o perioadă cel mult egală cu 1/2 din durata inițială a acestuia;
- cedarea concesiunii se face cu acordul concedentului, după solicitarea prealabilă a concesionarului;
- în cazul retragerii (anulării) concesiunii, concesionarul nu are dreptul la restituirea redevenței achitate;
- în caz de neplată a 2 (două) rate semestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV).

Art.12. Prezentul contract se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Încheiat azi _____.

CONCEDENT

CONCESIONAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L.

PRIMAR,
Ing. Vasile Bulucea

SECRETAR,
Nicoleta Miulescu


Administrator
PĂTRĂU ION

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Nicolae Pascu

Vizat pentru legalitate,
Serviciul Contencios-Juridic

Procesul nr. 7, Doc.1 Pagina 10 Doc.2 Pagina 11 Doc.3 Pagina 12 Doc.4 Pagina 13 Doc.5 Pagina 14 Doc.6 Pagina 15 Doc.7 Pagina 16 Doc.8 Pagina 17 Doc.9 Pagina 18 Doc.10 Pagina 19 Doc.11 Pagina 20 Doc.12 Pagina 21 Doc.13 Pagina 22 Doc.14 Pagina 23 Doc.15 Pagina 24 Doc.16 Pagina 25 Doc.17 Pagina 26 Doc.18 Pagina 27 Doc.19 Pagina 28 Doc.20 Pagina 29 Doc.21 Pagina 30 Doc.22 Pagina 31 Doc.23 Pagina 32 Doc.24 Pagina 33 Doc.25 Pagina 34 Doc.26 Pagina 35 Doc.27 Pagina 36 Doc.28 Pagina 37 Doc.29 Pagina 38 Doc.30 Pagina 39 Doc.31 Pagina 40 Doc.32 Pagina 41 Doc.33 Pagina 42 Doc.34 Pagina 43 Doc.35 Pagina 44 Doc.36 Pagina 45 Doc.37 Pagina 46 Doc.38 Pagina 47 Doc.39 Pagina 48 Doc.40 Pagina 49 Doc.41 Pagina 50 Doc.42 Pagina 51 Doc.43 Pagina 52 Doc.44 Pagina 53 Doc.45 Pagina 54 Doc.46 Pagina 55 Doc.47 Pagina 56 Doc.48 Pagina 57 Doc.49 Pagina 58 Doc.50 Pagina 59 Doc.51 Pagina 60 Doc.52 Pagina 61 Doc.53 Pagina 62 Doc.54 Pagina 63 Doc.55 Pagina 64 Doc.56 Pagina 65 Doc.57 Pagina 66 Doc.58 Pagina 67 Doc.59 Pagina 68 Doc.60 Pagina 69 Doc.61 Pagina 70 Doc.62 Pagina 71 Doc.63 Pagina 72 Doc.64 Pagina 73 Doc.65 Pagina 74 Doc.66 Pagina 75 Doc.67 Pagina 76 Doc.68 Pagina 77 Doc.69 Pagina 78 Doc.70 Pagina 79 Doc.71 Pagina 80 Doc.72 Pagina 81 Doc.73 Pagina 82 Doc.74 Pagina 83 Doc.75 Pagina 84 Doc.76 Pagina 85 Doc.77 Pagina 86 Doc.78 Pagina 87 Doc.79 Pagina 88 Doc.80 Pagina 89 Doc.81 Pagina 90 Doc.82 Pagina 91 Doc.83 Pagina 92 Doc.84 Pagina 93 Doc.85 Pagina 94 Doc.86 Pagina 95 Doc.87 Pagina 96 Doc.88 Pagina 97 Doc.89 Pagina 98 Doc.90 Pagina 99 Doc.91 Pagina 100

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Economico - Financiară
Biroul Contracte Economice
Nr. 21191/ 25.02 2010

Act Adicional nr. 1/2010
la contractul de concesiune nr. 44T/2004

Având în vedere dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. a și b, art. 45 alin. 3, art. 62 alin. 1 și art. 120-123 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală republicată, precum și art. 136 alin. 1 și art. 141 din O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată și modificată prin O.U.G. 19/2008 coroborate cu Legea nr. 273/29.06.2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 521/2009 **s-a încheiat prezentul act adițional** la contractul de concesiune nr.44T/2004

Între

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, cu sediul în str. A. I. Cuza nr.7, reprezentat prin **Primar, ec. Antonie SOLOMON** în calitate de **concedent pe de o parte** și

S.C. "SOUVENIR TRADING" S.R.L., posesoare a Certificatului de Înregistrare J16/139/2002 emis de Camera de Comerț și Industrie Dolj, cu sediul social în Craiova, bld. Mareșal Ion Antonescu, bl. D8, sc. 1, ap.5, reprezentată prin **Pătrău Ion**, cu domiciliul în Craiova, str. Victor Papilian, bl. G8, sc.1, ap.5, posesor al C.I. seria DX nr. 043165, cod numeric personal 1730726163261, în calitate de **concesionar pe de altă parte**

Art.1

Se modifică obiectul contractului de concesiune prevăzut la art.1 alin.(1) și alin.(4) lit a), în sensul majorării suprafeței de teren care aparține domeniului public al municipiului Craiova cu 6,3 mp, respectiv de la 54,0 mp la 60,3 mp, teren ocupat de terasa aferentă spațiului comercial aflat în proprietatea S.C. SOUVENIR TRADING S.R.L. situat în bld. 1 Mai, nr. 102 (poziția 14 din ANEXA la H.C.L. 521/2009).

Art. 2

Se reformulează art. 3 alin. (4) din contract, astfel:

Art. 3 (4). Pentru depășirea termenelor de plată menționate la art. 3 din prezentul act adițional concesionarul va plăti majorări de întârziere în conformitate cu legislația în vigoare la data plății.

Art. 3

Se completează art. 3 din contract cu un nou alineat în formularea:

Art. 3(6). „Începând cu anul 2010 redevența anuală se va calcula în funcție de suprafața totală de 60,3 mp și se va achita în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata I (redevența pentru sem. I) până la data de 31 martie a fiecărui an
 - rata II (redevența pentru sem.II) până la data de 30 septembrie a fiecărui an
- în contul RO23TREZ29121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Craiova, CUI 4417214 sau în numerar prin casieria Primăriei Craiova”

Art.4

Se completează Cap. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR – OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI la art.7 cu un nou alineat în următoarea formulare:

„Art.7(10)

În termen de 90 de zile de la încheierea prezentului act adițional, concesionarul SC SOUVENIR TRADING S.R.L. are obligația :

- a) să obțină certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru construcția edificată fără titlu;
- b) să plătească contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 6,3 mp la nivelul redevenței calculată conform legislației în vigoare, pentru perioada 01.01.2007- 31.12.2009 în sumă de 169,0 lei la care se vor adăuga majorări de întârziere calculate conform actelor normative în vigoare și aplicabile la data plății efective.”

Art.5

Se redenumeste și se modifică cap. VIII – ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE – art. 9 din contractul de concesiune, astfel:

„Cap. VIII. ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

„Art. 9

(1) Contractul de concesiune **încetează** în următoarele situații:

- (a) de drept, la expirarea duratei prevăzută în contractul de concesiune
- (b) înainte de expirarea duratei prevăzute în contract în următoarele situații:
 - 1. prin acordul de voință al părților consemnat în scris prin act adițional;
 - 2. în situația în care terenul ce face obiectul contractului de concesiune este solicitat conform prevederilor Legii nr.10/2001R și 247/2005, contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul fiind notificat în prealabil cu 30 de zile;
 - 3. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri către concedent.
 - 4. în cazul nerespectării clauzelor prevăzute la *art.4* din prezentul act adițional contractul de concesiune încetează de drept, concesionarul S.C. SOUVENIR TRADING S.R.L. având obligația să desființeze construcția și să aducă terenul în starea inițială, pe cheltuiala proprie.

(2) Contractul de concesiune **se reziliază** în următoarele situații:

- a) dacă pentru nevoi de interes național sau local, terenul concesionat va fi destinat realizării unor construcții sau amenajări edilitare, contractul de concesiune poate fi reziliat unilateral de către concedent, după înștiințarea concesionarului cu 30 de zile înainte, acesta fiind obligat să desființeze construcția pe cheltuiala proprie;

b) când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

c) când se constată că nu au fost respectate obligațiile contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;"

Art.6

Se modifică cap. X LITIGII din contractul de concesiune și va avea următoarea formulare:

„Litigiile, controversele și pretențiile care se vor naște din prezentul contract de concesiune sau în legătură cu el vor fi soluționate pe cale amiabilă, în caz contrar competența aparținând Secției de Contencios Administrativ și Fiscal din cadrul Tribunalului Dolj, conform prevederilor Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările ulterioare.”

Art.7

Se completează cap. XI – ALTE CLAUZE cu următoarele alineate:

- La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează :

a) bunuri de retur – terenul în suprafață de 60,3 mp prevăzut la art.1 din prezentul act adițional, revine deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului;

b) bunuri proprii care au aparținut concesionarului rămân în proprietatea acestuia.

- Redevența stabilită prin contractul de concesiune așa cum a fost modificată prin prezentul act adițional constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării acesteia la termenele stabilite la art.3 din prezentul act adițional devine titlu executoriu care se transmite la Direcția de Impozite și Taxe în vederea executării silite a concesionarului în condițiile prevăzute de O.G. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

Art. 8

După cap. XI – ALTE CLAUZE se introduc două noi capitole astfel:

„CAP. XII. FORȚA MAJORĂ

Art. 12

(1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractuală care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.”

„CAP XIII. LEGEA APLICABILĂ

Art.13

(1) Contractul de concesiune nr. 44T/2004 este guvernat de legea română.

(2) Notificările făcute de oricare dintre părțile contractante celeilalte părți vor fi considerate valabile îndeplinite dacă vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.”

Art. 9

Articolul 12 din contractul de concesiune, urmare renumerotării devine art. 14.

Art.10

Prezentul act adițional, devine parte integrantă a contractului de concesiune nr.44T/2004 și se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

CONCESIONAR
S.C. SOUVENIR TRADING S.R.L.



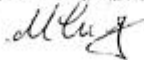
Director Executiv - Direcția
Economico - Financiară

Nicolae PASCU

VIZAT
pt. control financiar preventiv
20.07.2016 C.S. 12016

Vizat pentru legalitate

Direcția Contencios Juridic
și Asistență de Specialitate,
con. jur. Ciobanu Mihaela



Director Executiv -Direcția
Patrimoniu

Ovidiu VANGHELIE

Șef Birou Contracte
Economice,
Popescu Gheorghe



