

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN AFERENT RESTAURANTULUI
"CASTELUL FERMECAT"
APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 182339/2019**

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.



OCTOMBRIE 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. Clauzele 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	26
CAPITOLUL 5 – ANEXE (ACTELE EVALUARII)	27

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Obiectul evaluat:	Teren intravilan, aferent restaurantului „Castelul Fermecat”, situat in municipiul Craiova, Parcul Romanescu, jud. Dolj, in suprafata totala de 673,00 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:	Stabilirea pretului de pornire al negocierii redeventei asupra terenului, ce face obiectul evaluarii.
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:	23.10.2019
Curs valutar de referinta BNR: la data evaluarii	4,7600 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	Teren, aferent restaurantului „Castelul Fermecat”, situat in municipiul Craiova, Parcul Romanescu, jud. Dolj, in suprafata totala de 673,00 mp

Valoarea de piata a terenului:	432.470 lei (643 lei/mp) 90.855 euro (135 euro/mp)
Valoarea estimata a cuantumului redeventei anuale :	16.519 lei (24,55 lei/mp) 3.470 euro (5,16 euro/mp)
Valoarea estimata a cuantumului redeventei lunare :	1.377 lei (2,05 lei/mp) 289 euro (0,43 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 personae 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, aferent restaurantului „Castelul Fermecat”, situat in Parcul Romanescu, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova, jud. Dolj, in suprafata totala de 673,00 mp.

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este evaluarea proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea estimarii valorii de piata si a stabilirii pretului de pornire al negocierii 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 Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor 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 23.10.2019.

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 23.10.2019, respectiv: 1 euro = 4,7600 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 expropriata, 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 463/2017.

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 situatiei 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 partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile 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 afecteze 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 estimarile 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 juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referința ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara (IVS 300)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internationale de Evaluare si Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referința ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri de valori
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 232 – Evaluarea proprietatilor imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investitia imobiliara in curs de construire
 - SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 – Determinarea valorii impozabile a unei cladiri
 - GME 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- elemente de venituri si 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 afilierei 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 proprietatii de evaluat 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 23.10.2019, fiind un teren in suprafata totala de 673,00 mp, aferent Restaurantului "Castelul Fermecat", amplasat in intravilanul orasului Craiova, in Parcul Romanescu, jud. Dolj. Zona in care este amplasata proprietatea este una centrala.

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

- HCL 463/2017 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba concesionarea prin negociere directa, pana la 31.12.2037 catre S.C. Coreal S.A.;

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 673,00 mp, cu categoria de folosinta curti – constructii, are forma poligonala, fiind amplasat in zona centrala a mun. Craiova, in Parcul Nicolae Romanescu, jud. Dolj fiind acoperit partial de o constructie, respectiv "Castelul Fermecat".

Parcul Nicolae Romanescu este cea mai mare verde zonă urbană din România fiind al treilea parc natural din Europa de Est. Acesta se afla in parte de sud a Craiovei, întinzându-se pe o suprafață de aproximativ 100 de hectare fiind al doilea ca și dimensiune din România, după Parcul Herăstrău din București. Aici s-a aflat odinioară moșia familiei Bibescu, fiind cunoscut și sub denumirile Parcul Independenței, Parcul Poporului sau Parcul Bibescu. Astfel ca fosta moșie Bibescu a fost transformată total prin reamenajarea spațiilor verzi, modificarea artificială a terenului, aclimatizarea unor specii noi de arbori și construirea unor structuri noi. In prezent zona a renăscut, iar noul parc, amenajat în stil romantic a devenit în timp un punct de atracție pentru toți cei care vizitează Craiova. In interiorul parcului sunt câteva obiective de sine stătătoare care aduc un plus la farmecul locului și formează împreună un ansamblu turistic aparte.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – B-dul Nicolae Romanescu;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Rețea 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;

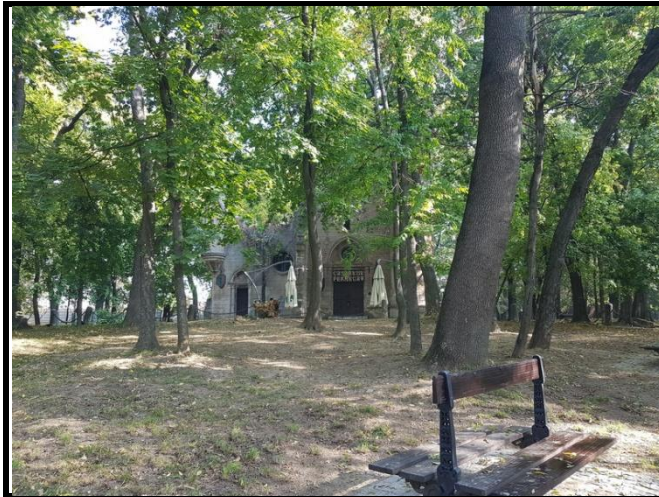
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

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

Concluzie:

Zona de referinta centrala. Amplasare buna. Dotari si rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.







2.4. Studiul pietei. Definirea pietei si subpietei

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent.

Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale.

Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piata imobiliara rezidentiala;
- Piata imobiliara comerciala;
- Piata imobiliara industriala;
- Piata imobiliara agricola;
- Piata imobiliara speciala.

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 oferta 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 oferta 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 prețurile 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 oferta 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 arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retailerii.

Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explică pe de o parte, vanzarile înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață.

Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici. În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptându-se ca acest trend să continue pe măsură ce crește și ponderea comerțului online în consumul total.

Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orașe precum Craiova, considerat unul din orașele poli de dezvoltare.

Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în acest an, pe fondul accentuării

discrepanțelor între mediul urban și cel rural, iar cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel ca dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, prețurile urmând tendința de creștere temperată marcată și în 2018.

Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și ofertă, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și ofertă. Potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare în primul trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) releva, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research în cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirmă că „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019.

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

În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2019, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Mun. Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, 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 în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Campia Română, mai precis din Campia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact. Municipiul Craiova îmbină, 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 amprenta 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, ingrasăminte 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 feroviara deservită de Regionala 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 instituții 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,

in aceste spitale functionand in sectorul public 1172 de medici. Tot aici se gasesc 90 de cabinete medicale unde isi desfasoara activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 functioneaza intr-o cladire construita in 1967. In incinta spitalului functioneaza o biblioteca medicala care are un valoros fond de carte. Viata spirituala a Craiovei se reflecta in activitatea Teatrului National, care a dus faima artei teatrale romanesti pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultura care isi desfasoara activitatea in Cetatea Baniei sunt: Opera Romana, Teatrul pentru Copii si Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" si Filarmonica "Oltenia".

Tot in Craiova se afla Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Arta si Casa Baniei. Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezinta un punct de referinta pe harta Romaniei de azi. Era firesc, asadar, ca orasul care i-a dat tarii si lumii pe Constantin Brancusi, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar cateva dintre marile personalitati care s-au format aici - sa-si regaseasca propria identitate prin ceea ce il defineste cu adevarat, dar mai ales prin mentalitatile si oamenii sai. Asezare cu bogate traditii istorice si culturale, Craiova, orasul de peste Jiu, dispune de un real potential economic, aflat in plin proces de restructurare. Dar, sa nu uitam, in nici un caz, dificultatile create de punerea in aplicare a reformei societatii romanesti actuale, acest pas important care trebuie sa conduca la integrarea noastra europeana si euro-atlantica. In orasul Craiova exista retea de distributie a apei cu lungime de cca. 391 km., avand diferite diametre cuprinse intre 50 si 800 mm. Executia acesteia a inceput in anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fonta, azbociment, premo.

Conductele din fonta sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. In marea majoritate a cartierelor exista alimentare cu apa, dar nu exista acoperire totala. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei. Sistemul de canalizare masoara aproximativ 360 km, avand diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru constructie sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Constructia sistemului de canalizare a inceput in anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, si Brestei trebuie prevazute statii de pompare. Reteaua de iluminat public a municipiului Craiova masoara aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Executia primelor retele de energie dateaza din anul 1960. Sistemul de distributie gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km retea cu durata de exploatare expirata. Reteaua de distributie gaze naturale acopera in proportie de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei. S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suporta din fonduri proprii numai inlocuirile de conducte de distributie gaze naturale, extinderea rețelei de distributie in municipii se realizeaza din fondurile cetatenilor. Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>

Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spatiu european atractiv si competitiv, un puternic centru economic in industria constructiilor de masini si electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic traditional.

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 și 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 atomotive", 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 în cel de stat și mai ales a faptului că pe plan internațional există temeri pentru o nouă recesiune economică în viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scăderea cererii de apartamente, iar procesul inflaționist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o așezare a prețurilor în zona imobiliară. Doar că piața imobiliară din Craiova este atipică. Prețurile au explodat, fără să existe vreun fundament economic, fără ca în Craiova să fi apărut mari investiții sau să se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acești factori economici pot influența decisiv piața imobiliară, numai că piața imobiliară nu urmărește întotdeauna realitățile economice. La Craiova piața imobiliară a urmat trendul creșterii de prețuri din țară, fără să se țină cont de condițiile economice din această zonă, care și în acest moment suferă de investiții economice majore. De aceea, supă cum afirmă vicepreședintele ARAI se achiziționează la prețurile care sunt în țară, însă, în același timp, suntem mai săraci și suferim atunci când achităm rate la nivelul celor din București, Cluj, Iași, Constanța”. De asemenea, specialistul local de pe piața imobiliară estimează o stagnare a prețurilor pe piața imobiliară în Craiova în perioada următoare, argumentând că atunci când vor fi construite și vor începe contractările pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare să absoarbă toate acele construcții, astfel că datorită concurenței între dezvoltatori, va fi un impact și asupra prețurilor. La ora actuală, raportat la prețul pe metrul pătrat, în Craiova, apartamentele vechi se vând cu prețuri cuprinse între 1.100 și 1.200 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă.

Stocul de spații de birouri de clasele A și B în Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spațiile de birouri de clasă A variind între 10 și 12 euro/mp și între 6 și 10 euro pentru cele de clasă B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmăresc extinderea activităților, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

În concluzie specialiștii în imobiliare estimează că prețurile au crescut prea rapid și fără fundamente economice prea solide și că de acum încolo mai este foarte puțin loc de creștere pe piața imobiliară în condițiile în care în Oltenia nu există creștere economică sustenabilă, nu există investiții majore.

2.8. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

2.8.1. Analiza cererii

Deși piața imobiliară autohtonă a început anul cu un avânt, atât din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cât și a apetitului de achiziție a românilor, există amenințări ca aceasta să se afle sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a creșterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro față de leu, dar și a majorării costurilor de construcție. Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în 2019, un an plin de provocări, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural.

Piața imobiliară românească va fi caracterizată, în continuare, de un decalaj major dintre cerere și ofertă, în condițiile în care deficitul în special de locuințe, la nivel național, este de peste 1 milion de unități locative.

Caracteristicile unei piețe în care parcelele se vând unor investitori-intreprinzători în anticiparea dezvoltării sunt foarte diferite decât cele dintr-o piață în care loturi libere sunt deținute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren intravilan variază funcție de motivațiile cumpărătorilor săi cei mai probabili. Intreprinzătorii sau cumpărătorii și dezvoltă imediat o proprietate sau cumpără imediat terenul în vederea dezvoltării în următorii ani.

Un astfel de investitor privește terenul ca o componentă a proprietății și care îi va aduce un profit anticipat după dezvoltarea sa. Speculatorul consideră diferit o parcelă nedezvoltată: câțiva astfel de investitori vor cumpăra terenul pentru a-l revinde cu un câștig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt dependenți de evoluția pieței, ei vor obține profituri mari dacă piața terenului speculat va crește și invers. Alți speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung.

Forțele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interacționează în general, întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piață pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economică. Deși în teoria economică se sugerează că piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forțe ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzători. Cu toate acestea, intreprinzătorii pot găsi justificare prețurilor mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu este suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile intreprinzătorilor. Prin analiza cererii se constată că cererea pentru cumpărare de terenuri intravilane se situează

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 au valori de vanzare de $100 \div 250$ 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, in spatele Parcului Romanescu, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 647 mp, utilitatile zonei	154,56	oferta de vanzare
2	Craiova, zona Romanesti, str. Homer, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 456 mp, utilitatile zonei	149,12	oferta de vanzare
3	Craiova, str. Potelu, intre Vilele Erbasu si blocurile ANL, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 445 mp, utilitatile zonei	135,00	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 dezvoltă 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 central** 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 cumpatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor

- practicat 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 **70 - 155 euro/mp** in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati).

Piata imobiliara este o piata activa, in care cererea este mai mare ca oferta, fiind o piata a vanzatorului.

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

Având în vedere solicitarea pentru care se întocmește prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenului și a redevenței anuale conform contractului de concesiune, Evaluatorul considera că cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală, respectiv comercială.

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

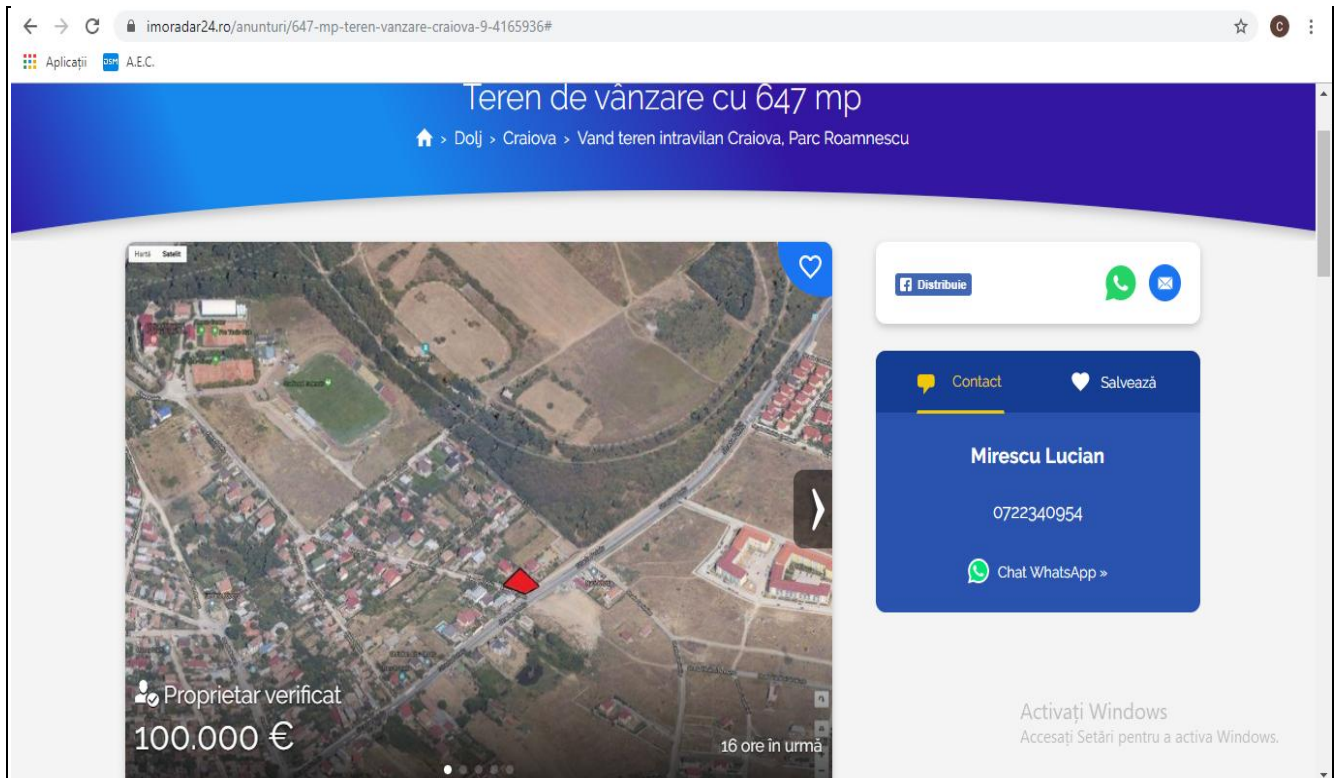
Abordarea prin piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil 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 in mun. Craiova, in spatele Parcului Romanescu, jud. Dolj, in suprafata de 647,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 154,56 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.




imoradar24.ro/anunturi/647-mp-teren-vanzare-craiova-9-4165936#

Aplicatii A.E.C.

Teren de vânzare cu 647 mp

🏠 Dolj > Craiova > Vand teren intravilan Craiova, Parc Roamnescu



Proprietar verificat
100.000 €

16 ore în urmă

Distribuie

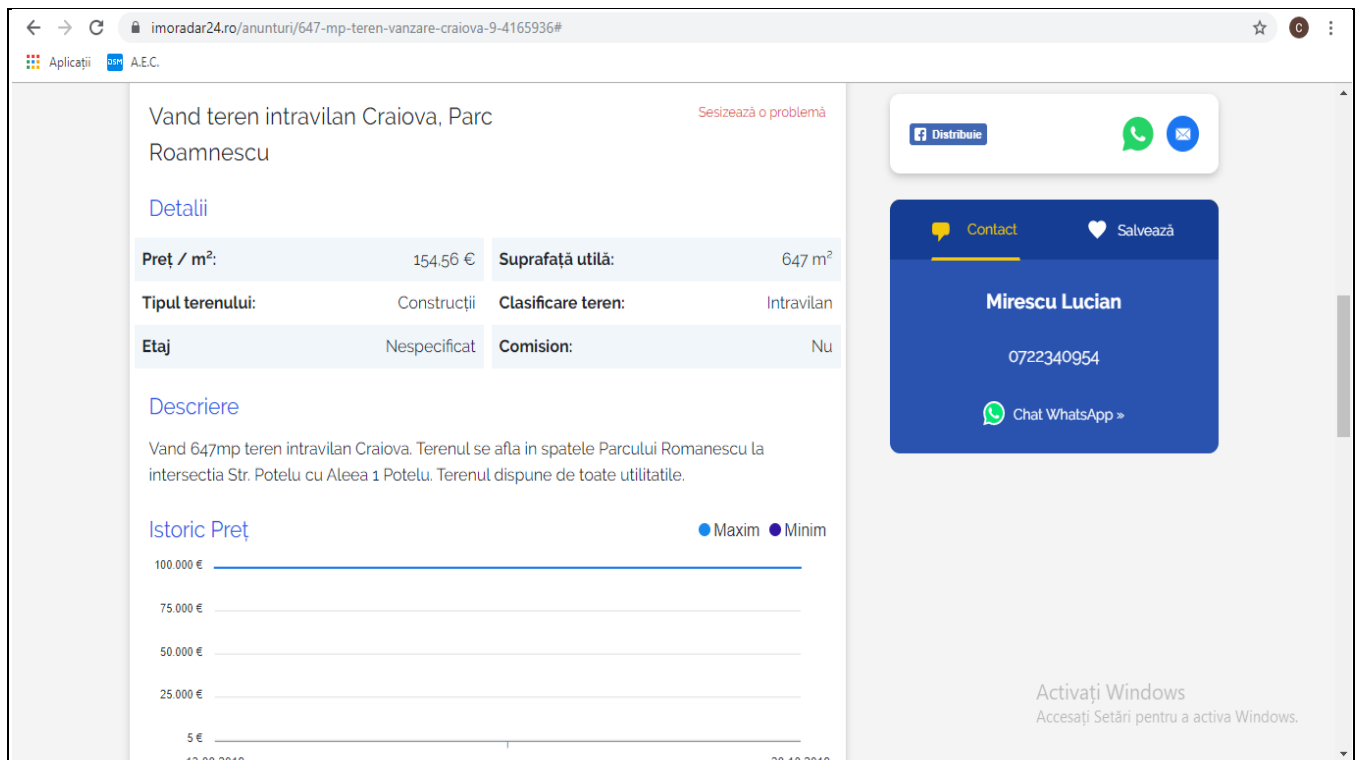
Contact Salvează

Mirescu Lucian

0722340954

Chat WhatsApp »

Activați Windows
Accesați Setări pentru a activa Windows.



imoradar24.ro/anunturi/647-mp-teren-vanzare-craiova-9-4165936#

Aplicatii A.E.C.

Vand teren intravilan Craiova, Parc Roamnescu

Sesizează o problemă

Detalii

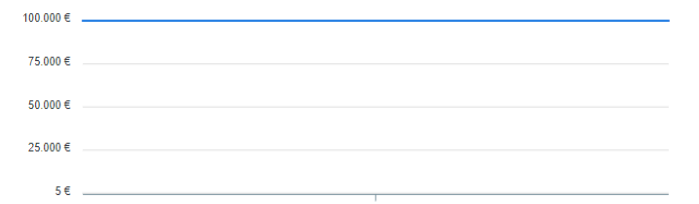
Preț / m ² :	154,56 €	Suprafață utilă:	647 m ²
Tipul terenului:	Construcții	Clasificare teren:	Intravilan
Etaj	Nespecificat	Comision:	Nu

Descriere

Vand 647mp teren intravilan Craiova. Terenul se afla in spatele Parcului Romanescu la intersectia Str. Potelu cu Aleea 1 Potelu. Terenul dispune de toate utilitatile.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



100.000 €
75.000 €
50.000 €
25.000 €
5 €

13.09.2010 28.10.2010

Distribuie

Contact Salvează

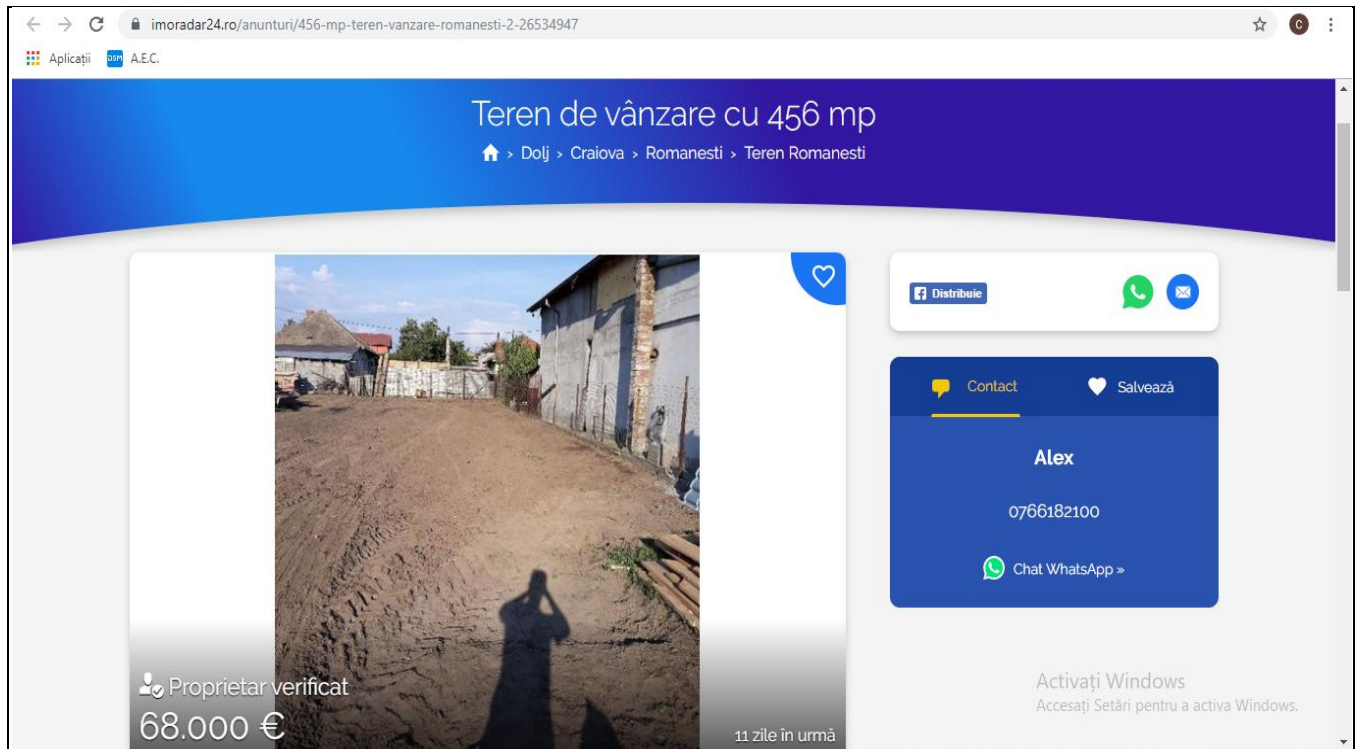
Mirescu Lucian

0722340954

Chat WhatsApp »

Activați Windows
Accesați Setări pentru a activa Windows.


COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in Craiova, zona Romanesti, str. Homer, jud. Dolj, in suprafata de 456,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 149,12 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.



Browser address: imoradar24.ro/anunturi/456-mp-teren-vanzare-romanesti-2-26534947

Teren de vânzare cu 456 mp

🏠 > Dolj > Craiova > Romanesti > Teren Romanesti



Proprietar verificat
68.000 €

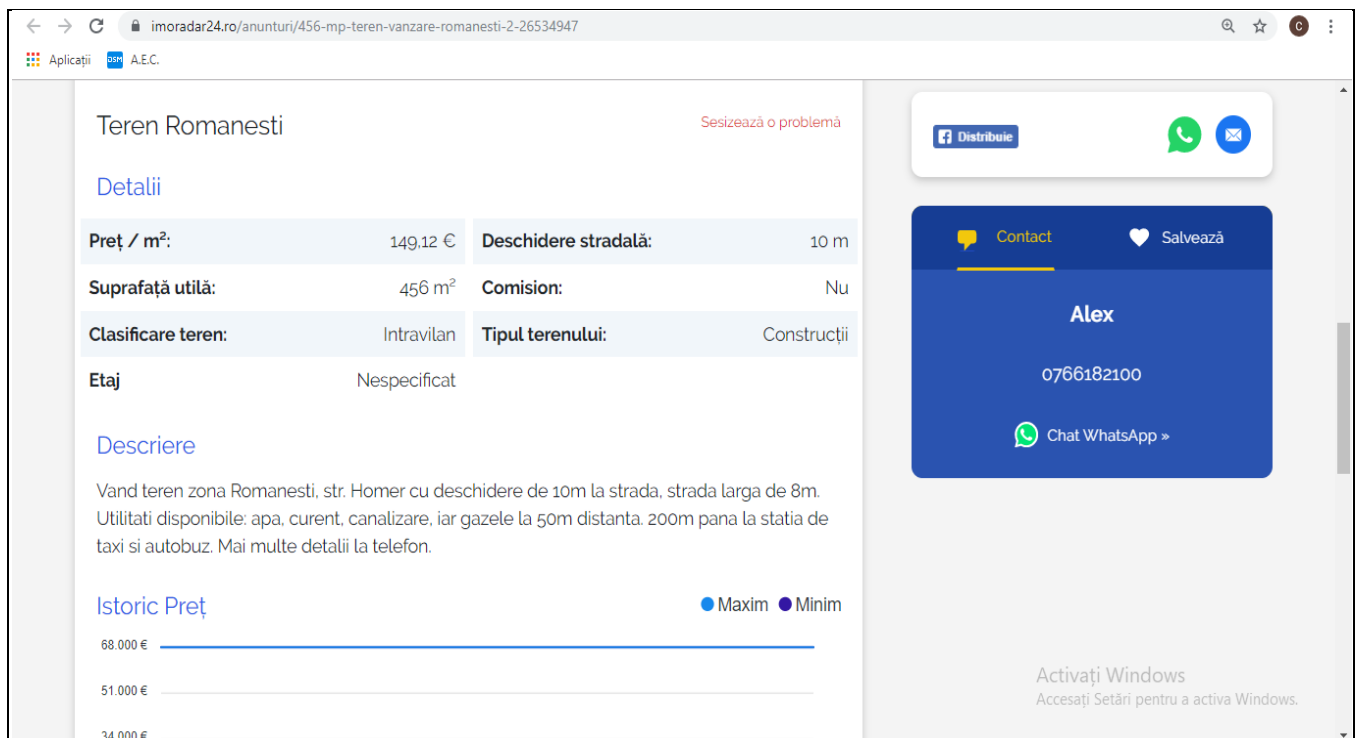
11 zile în urmă

Distribuie (Facebook, WhatsApp, Email)

Contact | **Salvează**

Alex
0766182100
Chat WhatsApp >

Activați Windows
Accesați Setări pentru a activa Windows.



Browser address: imoradar24.ro/anunturi/456-mp-teren-vanzare-romanesti-2-26534947

Teren Romanesti

[Sesizează o problemă](#)

Detalii

Preț / m ² :	149,12 €	Deschidere stradală:	10 m
Suprafață utilă:	456 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Vand teren zona Romanesti, str. Homer cu deschidere de 10m la strada, strada larga de 8m. Utilitati disponibile: apa, curent, canalizare, iar gazele la 50m distanta. 200m pana la statia de taxi si autobuz. Mai multe detalii la telefon.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

68.000 € —————
51.000 € —————
34.000 € —————

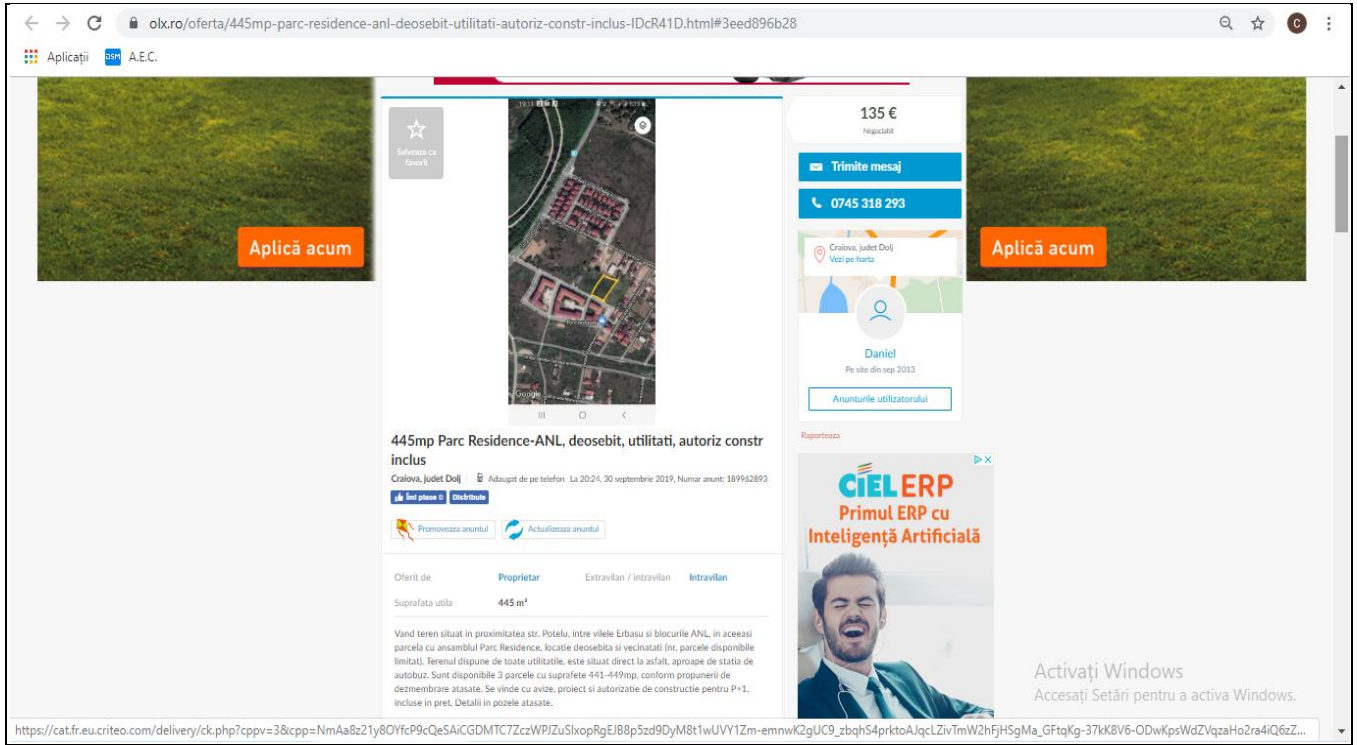
Distribuie (Facebook, WhatsApp, Email)

Contact | **Salvează**

Alex
0766182100
Chat WhatsApp >

Activați Windows
Accesați Setări pentru a activa Windows.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Potelu, intre Vilele Erbasu si blocurile ANL, jud. Dolj, in suprafata de 445,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 135,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.



Browser address: [olx.ro/oferta/445mp-parc-residence-anl-deosebit-utilitati-autoriz-constr-inclus-IDcR41D.html#3eed896b28](https://www.olx.ro/oferta/445mp-parc-residence-anl-deosebit-utilitati-autoriz-constr-inclus-IDcR41D.html#3eed896b28)

Price: 135 € /mp
Phone: 0745 318 293

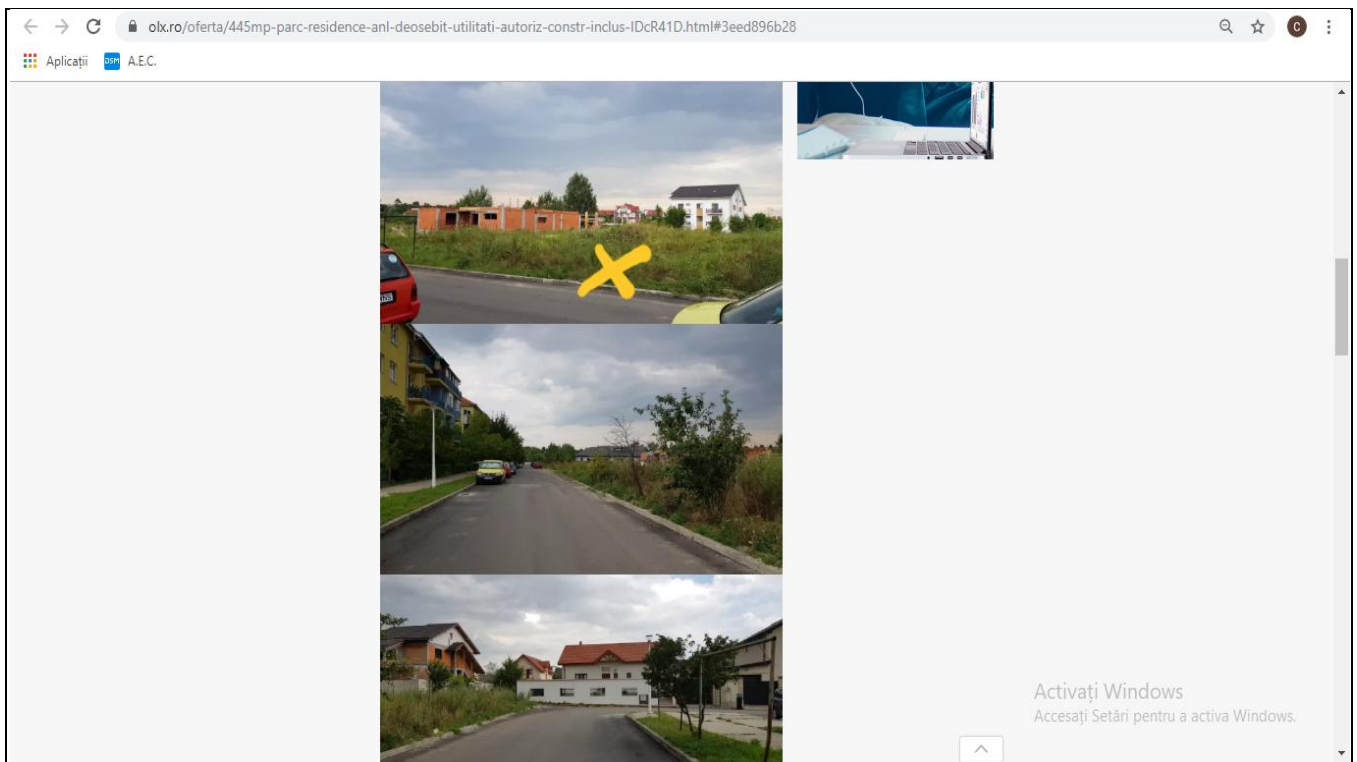
445mp Parc Residence-ANL, deosebit, utilitati, autoriz constr inclus
Craiova, Judet Dolj | Adaugat de pe telefon | Lu 2024, 30 septembrie 2019, Numar anunt: 189962893

Ofertă de: **Proprietar** | Extravilan / Intravilan | **Intravilan**

Suprafata utila: **445 m²**

Vand teren situat in proximitatea str. Potelu, intre vilele Erbasu si blocurile ANL, in aceeași parcelă cu ansamblul Parc Residence, locatie deosebita si vecinatati (nr. parcele disponibile limitat). Terenul dispune de toate utilitatile, este situat direct la asfalt, aproape de statia de autobuz. Sunt disponibile 3 parcele cu suprafata 441-449mp, conform propunerii de dezmembrare atasate. Se vinde cu aviz, proiect si autorizatie de constructie pentru P+1, incluse in pret. Detalii in pozele atasate.

Advertisement: **CIELERP** Primul ERP cu Inteligență Artificială



Browser address: [olx.ro/oferta/445mp-parc-residence-anl-deosebit-utilitati-autoriz-constr-inclus-IDcR41D.html#3eed896b28](https://www.olx.ro/oferta/445mp-parc-residence-anl-deosebit-utilitati-autoriz-constr-inclus-IDcR41D.html#3eed896b28)

The image shows three photographs of the property and surrounding area. The top photo shows a road with a yellow 'X' marking a spot. The middle photo shows a residential street with houses. The bottom photo shows a residential street with houses and trees.

Advertisement: **CIELERP** Primul ERP cu Inteligență Artificială

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Teren aferent Restaurantului Castelul Fermeecat, mun. Craiova, Parc Romanescu, jud. Dolj	Craiova, in spatele Parcului Romanescu, jud. Dolj	Craiova, zona Romanesti, str. Homer, jud. Dolj	Craiova, str. Potelu, intre Vilele Erbasu si blocurile ANL, jud. Dolj
Provenienta informatii comparabile		www.imoradar24.ro	www.imoradar24.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		154,56	149,12	135,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret ajustat		154,56	149,12	135,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret ajustat		154,56	149,12	135,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Ajustare		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret ajustat		146,83	141,66	128,25
Cheltuieli dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		146,83	141,66	128,25
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	Subiect	mai bun	putin mai bun	putin mai slab
Ajustare		-10,00%	-5,00%	5,00%
Valoare ajustare		-14,68	-7,08	6,41
Suprafata teren proprietate (mp)	673,00	647,00	456,00	445,00
Ajustare		0,00	1,09	1,14
Valoare ajustare		0,00	1,09	1,14
Restrictii constructii	construibil	libera	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare Ajustare		0,00	0,00	0,00
Acces	bun	similar	similar	similar
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare Ajustare		0,00	0,00	0,00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare Ajustare		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-14,68	-6,00	7,55
PRET AJUSTAT		132,15	135,67	135,80
<i>Valoare unitara teren _rotunjit</i>			<i>135,00 euro/mp</i>	
			<i>643,00 lei/mp</i>	
<i>Valoare totala teren _rotunjit</i>			<i>90.855,00 euro</i>	
			<i>432.470,00 lei</i>	

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 -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
 - Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatii. Pentru amplasament superior/inferior aferent tuturor proprietatilor comparabile s-au aplicat ajustari cuprinse intre ±5% ÷ ±10%;
 - Diferenta de suprafata a terenurilor afecteaza valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 500 mp, afecteaza pretul unitar cu ± 2,5 euro/mp.
- Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

3.2.2. Estimarea cuantumului redeventei

Estimarea cuantumului redeventei aferent terenului supus evaluarii se 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 (valorarea terenului). Limita minima a redeventei, se stabileste

astfel incat sa asigure recuperarea valorii 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 20 ani.

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:

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

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:

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

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

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 3.2.1.

Valoare proprietatii este:

<i>Valoare unitara teren_rotunjit</i>	135,00 euro/mp
	643,00 lei/mp
<i>Valoare totala teren_rotunjit</i>	90.855,00 euro
	432.470,00 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 ". In conditiile date se considera o perioada de recuperare a investitiei in cazul redeventei de **20 ani**.

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
septembrie 2019	2,5
august 2019	2,5
iulie 2019	2,5
iunie 2019	2,5
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
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 1,33. 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/datafile/totalbeta.html)

Not secure | people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/totalbeta.html

Apps Mail Yahoo Stri Yahoo BT BIF ANEVAR BIG Anevar E.ON Myline B.N.R. Traducere Mfinante LicitatiPublice.ro Dosare ONRC SEAP NOU Elicitatie Coduri Postale Bacau YouTube

Total Betas by Sector (for computing private company costs of equity) - US

Data Used: Multiple data services
Date of Analysis: Data used is as of January 2019
Download as an excel file instead: <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/totalbeta.xls>
For global datasets: http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html

Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta	Average Levered Beta	Average correlation with the market	Total Unlevered Beta	Total Levered Beta
Oil/Gas Distribution	20	0.62	1.07	26.85%	2.32	3.99
Oilfield Svcs/Equip.	134	1.07	1.33	23.73%	4.50	5.60
Packaging & Container	27	0.74	1.07	44.29%	1.66	2.43
Paper/Forest Products	20	1.17	1.40	24.06%	4.87	5.80
Power	51	0.35	0.54	22.55%	1.53	2.41
Precious Metals	91	1.15	1.19	9.11%	12.61	13.08
Publishing & Newspapers	33	0.90	1.26	27.45%	3.27	4.57
R.E.I.T.	238	0.41	0.68	34.39%	1.19	1.97
Real Estate (Development)	18	0.87	1.19	17.22%	5.06	6.94
Real Estate (General/Diversified)	11	1.33	1.36	24.82%	5.35	5.50
Real Estate (Operations & Services)	59	0.95	1.35	19.36%	4.92	6.95
Recreation	72	0.81	0.98	18.27%	4.43	5.36
Reinsurance	2	0.88	0.97	65.13%	1.35	1.49
Restaurant/Dining	78	0.65	0.80	21.78%	2.99	3.66
Retail (Automotive)	24	0.76	1.15	24.39%	3.12	4.73
Retail (Building Supply)	17	0.97	1.12	27.93%	3.46	4.00
Retail (Distributors)	88	0.99	1.44	27.80%	3.55	5.18
Retail (General)	19	0.75	0.91	28.98%	2.59	3.15
Retail (Grocery and Food)	12	0.28	0.45	12.89%	2.18	3.50
Retail (Online)	79	1.34	1.42	20.01%	6.72	7.08
Retail (Special Lines)	91	0.80	1.07	21.56%	3.71	4.97
Rubber&Tires	4	0.24	0.42	28.79%	0.83	1.45
Semiconductor	72	1.26	1.34	33.50%	3.77	3.99
Semiconductor Equip	41	1.39	1.39	32.87%	4.23	4.22
Shipbuilding & Marine	9	0.78	1.08	26.27%	2.96	4.10
Shoe	10	0.74	0.75	22.79%	3.25	3.31
Software (Entertainment)	92	1.27	1.26	16.59%	7.65	7.58
Software (Internet)	44	1.31	1.46	19.14%	6.82	7.62
Software (System & Application)	355	1.16	1.23	23.25%	5.00	5.28
Steel	37	1.29	1.62	30.58%	4.23	5.29

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)

people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

Pentru a vedea preferințele aici, selectați ☆ apoi ☆ și glisați spre folderul Bara de preferințe. Alternativ, importați din alt browser. [Importați preferințele](#)

Țară	Populație	Notă	Rata de schimb	Rata de schimb	Rata de schimb	Rata de schimb
Mongolia	11.49	B3	7.34%	14.99%	9.03%	33.00%
Montenegro	4.77	B1	5.08%	12.21%	6.25%	9.00%
Montserrat	1.50	Baa3	2.48%	9.02%	3.06%	27.98%
Morocco	109.14	Ba1	2.82%	9.43%	3.47%	31.00%
Mozambique	12.33	Caa3	11.28%	19.83%	13.87%	32.00%
Myanmar	69.32	NA	8.46%	16.37%	10.41%	25.00%
Namibia	13.24	Ba1	2.82%	9.43%	3.47%	32.00%
Netherlands	826.20	Aaa	0.00%	5.96%	0.00%	25.00%
New Zealand	205.85	Aaa	0.00%	5.96%	0.00%	28.00%
Nicaragua	13.81	B2	6.21%	13.60%	7.64%	30.00%
Niger	8.12	NA	13.54%	22.61%	16.65%	28.21%
Nigeria	375.77	B2	6.21%	13.60%	7.64%	30.00%
Norway	398.83	Aaa	0.00%	5.96%	0.00%	23.00%
Oman	72.64	Baa3	2.48%	9.02%	3.06%	15.00%
Pakistan	304.95	B3	7.34%	14.99%	9.03%	30.00%
Panama	61.84	Baa2	2.15%	8.60%	2.64%	25.00%
Papua New Guinea	21.09	B2	6.21%	13.60%	7.64%	30.00%
Paraguay	29.73	Ba1	2.82%	9.43%	3.47%	10.00%
Peru	211.39	A3	1.35%	7.63%	1.67%	29.50%
Philippines	313.60	Baa2	2.15%	8.60%	2.64%	30.00%
Poland	524.51	A2	0.96%	7.14%	1.18%	19.00%
Portugal	217.57	Baa3	2.48%	9.02%	3.06%	21.00%
Qatar	167.61	Aa3	0.68%	6.80%	0.84%	10.00%
Ras Al Khaimah (Emirate of)	5.20	A2	0.96%	7.14%	1.18%	0.00%
Romania	211.86	Baa3	2.48%	9.02%	3.06%	16.00%
Russia	1577.52	Ba1	2.82%	9.43%	3.47%	20.00%
Rwanda	9.14	B2	6.21%	13.60%	7.64%	30.00%
Saudi Arabia	683.83	A1	0.79%	6.94%	0.98%	20.00%
Senegal	16.37	Ba3	4.06%	10.96%	5.00%	30.00%

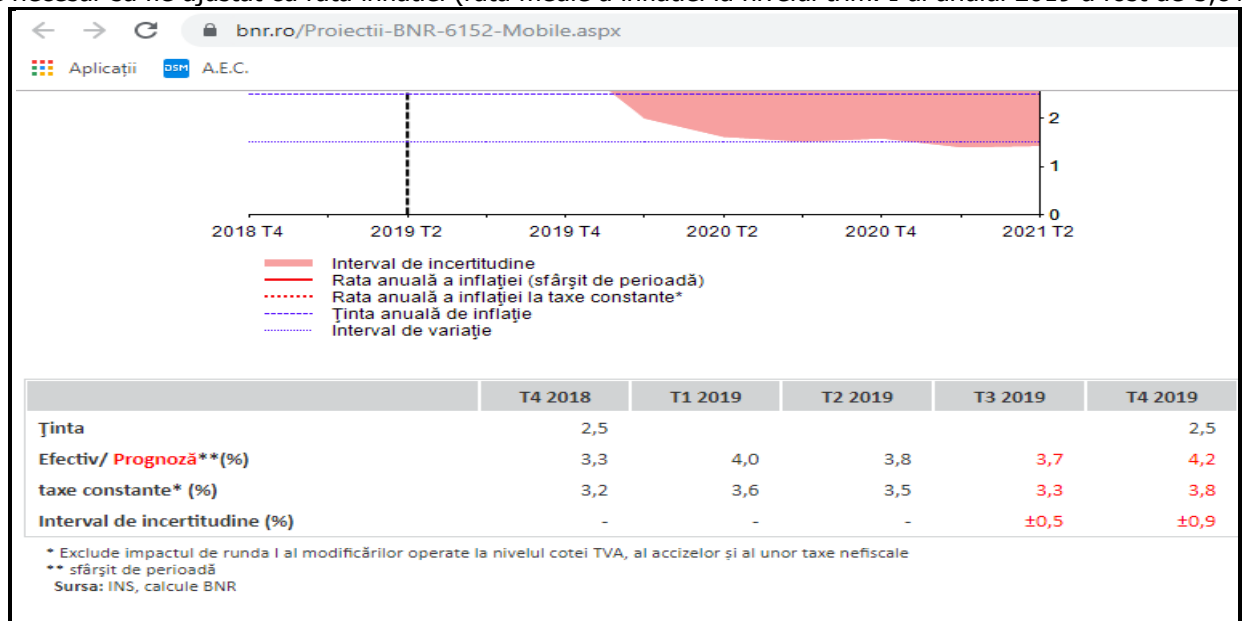
c.4. Prima de risc aditionala

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar și a pieței imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii și de influența factorului politic și a prevederilor legislației în domeniul imobiliar. Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimilat un risc aditional de 5,00%.

În concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 2,50\% + 1,33 \times 3,06\% + 5,00\% = 11,57\%$$

Întrucât costul capitalului de mai sus este exprimat în termeni nominali, pentru a-l putea exprima în termeni reali este necesar să fie ajustat cu rata inflației (rata medie a inflației la nivelul trim. I al anului 2019 a fost de 3,8%).



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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 7,49\%$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\frac{1}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}} = 0,66134$$

e. determinarea pretului stabilirii cuantumului redeventei

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	673,00
valoarea de piata unitara teren	lei/mp Acu	643
curs de schimb	lei/euro	4,7600
valoarea de piata teren	lei	432.470
numarul de ani de recuperare a investitiei	ani	20
redeventa anuala neactualizata	lei	21.624
rata de actualizare	%	7,49%
numarul de ani aferenti contractului	ani	20
factorul de actualizare	-	0,76394
$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$		
Pretul redeventei teren Restaurant Castelul Fermecat, S = 673 mp		
Redeventa minina anuala actualizata / mp	24,55 lei	5,16 EUR
Redeventa anuala actualizata total	16.519 lei	3.470 EUR
Redeventa minima lunara actualizata / mp	2,05 lei	0,43 EUR
Redeventa lunara actualizata total	1.377 lei	289 EUR

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea de piata estimată a proprietatii imobiliare **Teren aferent Restaurantului Castelul FermeCAT, mun. Craiova, Parc Romanescu, jud. Dolj, in suprafata de 673,00 mp, aflat in domeniul public al Municipiului Craiova**, la data de 23.10.2019 este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Teren - mun. Craiova, Parc Romanescu, jud. Dolj, S = 673,00 mp	432.470 lei	90.855 EUR
Valoare unitara / mp	643 lei	135 EUR

Valoarea estimată a pretului stabilirii cuantumului redeventei **anuale** este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare totala	16.519 lei	3.470 EUR
Valoare unitara / mp	24,55 lei	5,16 EUR

Valoarea estimată a pretului stabilirii cuantumului redeventei **lunare** este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare totala	1.377 lei	289 EUR
Valoare unitara / mp	2,05 lei	0,43 EUR

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

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data de 23.10.2019, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru stabilirea pretului de pornire al negocierii redeventei asupra terenului, ce face obiectul evaluarii, in vederea concesiunii catre S.C. COREAL S.A., sub rezerva limitelor mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

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



CAPITOLUL 5. ANEXE – ACTELE EVALUARII



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 182339/ 2019

CĂTRE,
SC A.E.C. CONSULTING SRL,
Mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et.5, cam.8,
Jud. Bacău

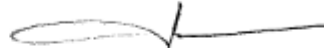
Prin Hotărârea nr.463/2017, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat concesionarea prin negociere directă, până la data de 31.12.2037 către SC Coreal SA a terenului aferent restaurantului „Castelul Fermeecat” în suprafață de 673 mp, situat în Parcul N. Romanescu, identificat în anexa care face parte integrantă din hotărâre. Conform art.3, prețul de pornire al negocierii redevenței va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.81506/03.05.2019, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea, printr-un raport de evaluare, a prețului de pornire al negocierii redevenței asupra terenului ce face obiectul hotărârii mai sus menționate.

Director Executiv,
Ionuț Cristian Galea



Șef Serviciu,
Lucian Mitucă



FG/2EX

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 463

privind concesiunea, prin negociere directă, către S.C. COREAL S.A., a terenului care aparține domeniului public al municipiului Craiova, în vederea desfășurării activității comerciale a Restaurantului „Castelul Fermecat”, situat în Parcul „Nicolae Romanescu”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 23.11.2017.

Având în vedere raportul nr.161534/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune concesiunea, prin negociere directă, către S.C. COREAL S.A., a terenului care aparține domeniului public al municipiului Craiova, în vederea desfășurării activității comerciale a Restaurantului „Castelul Fermecat”, situat în Parcul „Nicolae Romanescu”;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.3, art.123 alin.1, 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 încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova asupra terenului aferent Restaurantului „Castelul Fermecat”, în suprafață de 673 mp., situat în Parcul „Nicolae Romanescu”, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre și preluarea în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.2.** Se aprobă concesiunea, prin negociere directă, până la data de 31.12.2037, către S.C. COREAL S.A., a terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre, în vederea desfășurării activității comerciale a Restaurantului „Castelul Fermecat”.
- Art.3.** Prețul de pornire a negocierii redevenței va fi stabilit prin raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** S.C.COREAL S.A. are obligația de a plăti, până la organizarea ședinței de negociere, contravaloarea folosinței terenului, stabilită potrivit Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.603/2013 și 809/2013.

- Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de concesiune, să desemneze comisia de negociere a valorii redevenței, să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public privind notarea contractului de concesiune la O.C.P.I. Dolj și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzută de lege.
- Art.6.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către S.C.COREAL S.A.
- Art.7.** Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.80/2006, prin diminuarea cu 673 mp. a terenului administrat de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova , situat în Parcul „Nicolae Romanescu”.
- Art.8.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direc.ia Economico-Financiar., Regia Autonom. de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova și S.C.COREAL S.A. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

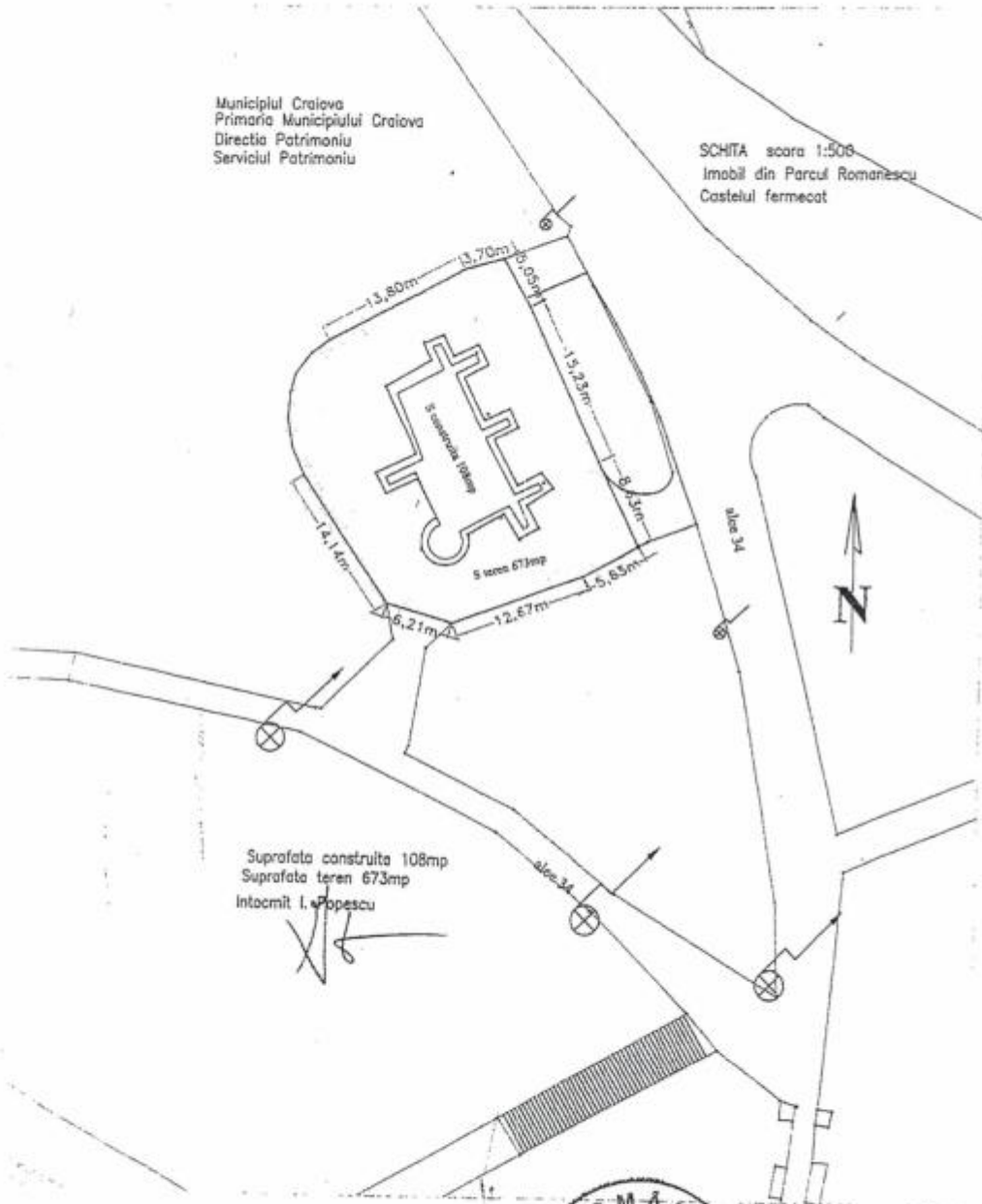
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheorghe NEDELESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU

ANEXA LA HOTARARILE NR. 163/20



PREZENTAT
GHEORGHE POPESCU
ROMANIA
MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL