



RAPORT DE EVALUARE

HOTEL SI RESTAURANT IN INCINTA COMPLEXULUI SPORTIV CRAIOVA - STADION DE FOTBAL "ION OBLEMENCO" APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ COMANDA NR. 182345/2019

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA
UTILIZATOR DESEMENAT: MUNICIPIUL CRAIOVA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidential, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. AEC CONSULTING S.R.L. Bacău, al clientului si 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 zonei de amplasare	9
2.3.1. Descrierea amplasamentului.....	9
2.3.2. Descrierea constructiilor	10
2.3.2.1. Hotel	11
2.3.2.2 Restaurant Bistro Cafetarie si Alimentatie Publica.....	12
2.4. Studiul pietei, definirea pietei si subpietei	13
2.5. Analiza pietei imobiliare din Romania	14
2.6. Aspecte economice ale municipiului Craiova	15
2.7. Piata imobiliara in municipiul Craiova	16
2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei	17
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE	18
3.1. Cea mai buna utilizare	18
3.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	18
3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit	19
3.1.3. Cea mai buna utilizare a constructiei	19
3.2. Modul de abordare a valorii	19
3.2.1. Abordarea prin cost	19
3.2.2. Estimarea cuantumului chiriei minime.....	23
3.2.2.1. Hotel	23
3.2.2.2. Restaurant Bistro Cafetarie si Alimentatie Publica.....	27
CAPITOLUL 4 – ESTIMAREA VALORII FINALE	32
CAPITOLUL 5 – ANEXE (ACTELE EVALUARII)	33

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

- Subiectul evaluat:** Spatiu rezidential/turistic si de alimentatie publica, situat in Municipiul Craiova in incinta Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal „Ion Oblemenco”, jud. Dolj, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova, format din:
- Hotel, cu regimul de inaltime P+4, avand S_c la sol de 470,27 mp, S_{cdef} 2.341,01 mp si S_u de 1.950,84 mp;
 - Restaurant, Bistro, Cafetarie si Alimentatie publica, avand S_c la sol de 757,38 mp, S_{cdef} 1.992,41 mp si S_u de 1.660,34 mp;
- Scopul evaluarii:** Estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare mentionate mai sus, in vederea stabilirii cuantumului chiriei minime, necesare organizarii procedurii de inchiriere prin licitatie publica.
- 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:** 4,7600 lei/euro
la data evaluarii

Rezultatele evaluarii:

HOTEL

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare de piata, $S_c = 2.341,01$ mp, $S_u = 1.950,84$ mp	5.571.248 lei	1.170.430 euro
Chirie minima anuala – calcul concesiune 15 ani	245.634 lei	51.604 euro
	125,91 lei/mp Au	26,45 euro/mp Au
Chirie minima lunara – calcul concesiune 15 ani	20.469 lei	4.300 euro
	10,49 lei/mp Au	2,20 euro/mp Au

RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare de piata, $S_c = 1.992,41$ mp, $S_u = 1.660,34$ mp	3.035.943 lei	637.803 euro
Chirie minima anuala – calcul concesiune 15 ani	133.853 lei	28.120 euro
	80,62 lei/mp Au	16,94 euro/mp Au
Chirie minima lunara – calcul concesiune 15 ani	11.154 lei	2.343 euro
	6,72 lei/mp Au	1,41 euro/mp Au

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. Utilizatorul 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 un spatiu rezidential/turistic si de alimentatie publica, apartinand domeniului public al Municipiului Craiova, amplasat in incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadionul de Fotbal „Ion Oblemenco”, reprezentat de:

- Hotel, cu regimul de inaltime P+4, avand S_c la sol de 470,27 mp, $S_{c\text{desf}}$ 2.341,01 mp si S_u de 1.950,84 mp;
- Restaurant, Bistro, Cafetarie si Alimentatie publica, avand S_c la sol de 757,38 mp, $S_{c\text{desf}}$ 1.992,41 mp si S_u de 1.660,34 mp.

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare mentionate mai sus, in vederea stabilirii cantumului chiriei minime necesare organizarii procedurii de inchiriere prin licitatie publica.

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 si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si 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 fata forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si 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 324/2019 si anexe planse Stadion. Expertul evaluator a preluat suprafetele din documentele furnizate de catre client si nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii 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 pietii;
- 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 referinta 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 referinta 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
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 – Determinarea valorii imobile 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 si efectuarea materialului fotografic;
- 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

Proprietatile imobiliare ce fac obiectul prezentului raport de evaluare au fost inspectate la data de 23.10.2019, fiind amplasate in incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadionul de Fotbal „Ion Oblemenco”, o zona centrala a Municipiului Craiova, respectiv:

- un spatiu cu destinatia de spatiu rezidential (turistic) – HOTEL, cu regimul de inaltime P+4, avand S_c la sol de 470,27 mp, $S_{c\text{desf}}$ 2.341,01 mp si S_u de 1.950,84 mp si
- un spatiu cu destinatia de spatiu de alimentatie publica - RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA, avand S_c la sol de 757,38 mp, $S_{c\text{desf}}$ 1.992,41 mp si S_u de 1.660,34 mp.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate în copie la prezentul raport, următoarele:

- HCL 324/2019 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba închirierea prin licitație publică pe o perioadă de 15 ani, Hotelul și Restaurantul, bunuri din domeniul public al municipiului Craiova, situate în incinta "Complexului Sportiv – Stadionul de Fotbal "Ion Oblemenco";
- Anexe planse Stadion.

Prin menționarea documentelor de mai sus, Evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestuia și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare a Complexului Sportiv – Stadionul de Fotbal "Ion Oblemenco" în care sunt amplasate cele două proprietăți imobiliare ce fac obiectul evaluării este în zona centrală a mun. Craiova. Caracterul zonei este mixt, respectiv rezidențial-comercial.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B-dul Stirbei Voda;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidențiale și comerciale.
- În zona se afla:
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unități de învățământ (mediu) și superior;
 - Unități medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de bănci;

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare ale zonei:

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Concluzie:

Zona de referință mediana. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

2.3.1. Descrierea amplasamentului

Complexului Sportiv – Stadionul de Fotbal "Ion Oblemenco" în incinta cărui se găsesc cele două proprietăți imobiliare supuse evaluării, este amplasat în zona centrală a mun. Craiova, accesul la amplasament făcându-se prin strada Bdul Stirbei Voda, str. Raului și str. Ecaterina Teodoroiu. Zona are caracter mixt, respectiv rezidențial și comercial. Utilitățile amplasamentului: curent electric, apă-canal și gaze.



2.3.2.1. Hotel

ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

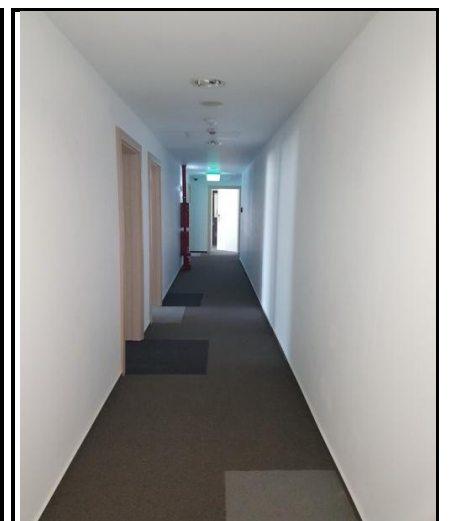
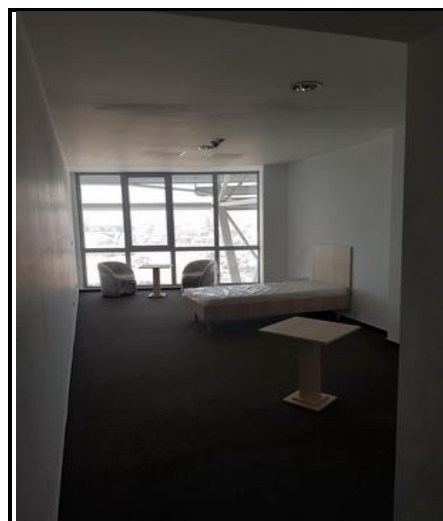
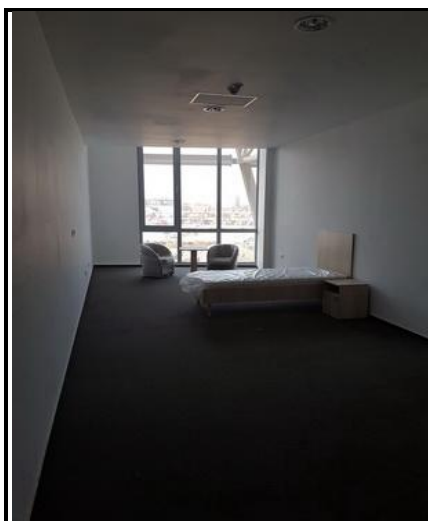
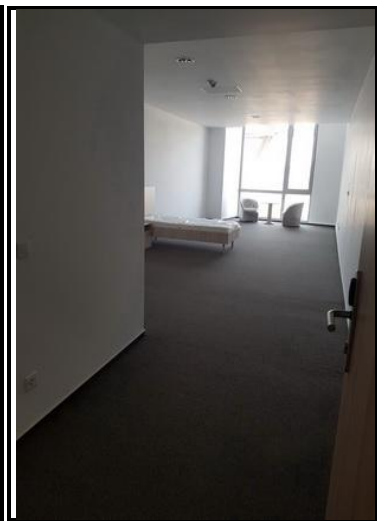
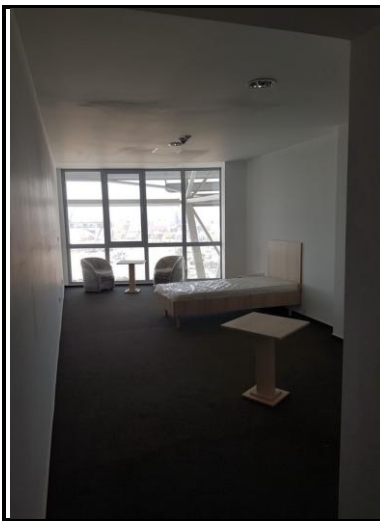
HOTEL

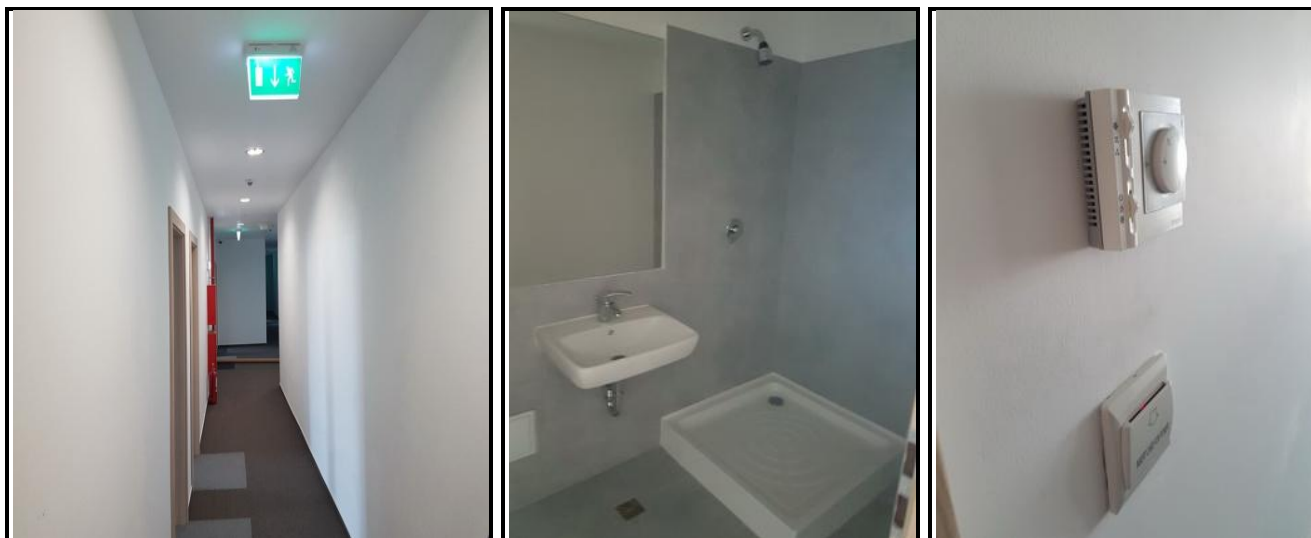
Catalog "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole construcții speciale", IROVAL, 2014

ADRESA CLĂDIRII:	Bdul Știrbei Voda, nr. 43, în incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadion de Fotbal "Ion Oblemenco"
DENUMIRE:	HOTEL
PROPRIETAR:	Consiliul Local al Municipiului Craiova
DATA EVALUARII:	23.10.2019
Regim înălțime	P+4
Suprafața construită la sol (mp)	470,27
Suprafața construită desfășurată cca (mp)	2.341,01
Suprafața utilă conform contract (mp)	1.950,84
Curs euro/leu	4,7600 lei

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinație actuală	spațiu rezidențial (turistic)
Starea generală actuală	foarte bună
Apartenență	clădire în incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadionul de fotbal "Ion Oblemenco"
Fundații	tip cuva de protecție seismică, fixată pe un radier general de 60 cm grosime, planșeu între nivele tip dala cadre și diafragme de beton armat
Structura de rezistență	P+4
Regim înălțime	3
Înălțimea medie palier (m)	compartimentări interioare din zidărie BCA și pereți ușori din ghips carton
Pereți	mocheta PVC în camere, lipită și gresie pe holuri și grupuri sanitare
Pardoseală în general din	tip terasă circulabilă/necirculabilă
Acoperis	PVC cu geam termoizolant
Tamplarie	medii, pereți tencuiți, gletuiți și finisați acrilic, vopseluri lavabile, uși interioare de tip PIN furniruite, gresie și faianță în baie
Finisaje	
Instalații tehnologice utilități	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	da
*termică - încălzire	da, centralizat cu aer cald
*instalație de aer condiționat	da
*energie electrică	da





2.3.2.2. Restaurant, Bistro, Cafeterie si Alimentatie Publica

ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA

Catalog "Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale", IROVAL, 2014

ADRESA CLĂDIRII:	Bdul Stirbei Voda, nr. 43, in incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadion de Fotbal "Ion Oblemenco"
DENUMIRE:	RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA
PROPRIETAR:	Consiliul Local al Municipiului Craiova
DATA EVALUARII:	23.10.2019
Suprafata construita la sol (mp)	757,38
Suprafata construita desfasurata cca (mp)	1.992,41
Suprafata utila conform contract (mp)	1.660,34
Curs euro/leu	4,7600 lei

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala	spatiu alimentatie publica
Starea generala actuala	foarte buna
Apartenenta	cladire in incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadionul de fotbal "Ion Oblemenco"
Fundatii	tip cuva de protectie seismica, fixata pe un radier general de 60 cm grosime, planseu intre nivele tip dala cadre si diafragme de beton armat
Structura de rezistenta	3
Inaltimea medie palier (m)	compartimentari interioare din zidarie BCA
Pereti	partiale din gresie si in majoritatea lor fiind din beton
Pardoseli in general din	tip terasa circulabila/necirculabila
Acoperis	PVC cu geam termoizolant
Tamplarie	simple si neterminata, vopsitorii lavabile la pereti, sunt spatii deschise inca necompartimentate
Finisaje	
Instalatii tehnologice utilitati	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	da
*termica - incalzire	da, centralizat cu aer cald
*instalatie de aer conditionat	nu
*energie electrica	da





2.4. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

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 se face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, 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 piață 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 vânzărilor 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, vânzările 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 măsura 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 vânzările. 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 că dezvoltatorii vor continua investițiile în

construcția de blocuri, preturile 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. Preturile 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 preturilor 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 preturile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, 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 Nita, 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 preturilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019.

Preturile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a preturilor 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 investitional vor continua să se tranzacționeze la preturi 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 Municipiului Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședință), Facai, Mofleni, Popoveni și Simnicu 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, îngrășăminte chimice. Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amanunț (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 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, 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 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: Simnic, 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 retelei de distributie in municipiu 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 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 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 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 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

Imobilele evaluate sunt de tip spații comerciale, respectiv spațiu rezidențial/turistic și spațiu de alimentație publică.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone central** de tip comercial - rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 300 – 450 euro/mp în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirie de piață 5-12 euro/mp pentru spații de birouri și comerciale, iar pentru spații industriale între 1,5-3,5 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă. Cererea mai mare decât oferta. Piața vânzătorului.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna 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 buna utilizare**" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare. Cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele criterii:

- permisa legal;
- posibila fizic;
- justificata adecvat;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

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 de Evaluare a Bunurilor 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 buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia, subimpartirea sau unirea cu alta proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Ca alternativa, terenul poate fi pastrat ca investitie. Utilizarea potentiala si nu utilizarea existenta determina de obicei pretul care va fi platit pentru teren in cazul in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat este folosit in prezent nu este atractiva.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, ori o combinatie a acestor alternative.

Se constata ca cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita este cea actuala, deoarece are cea mai mare valoare a proprietatii evaluate

Având în vedere solicitarea pentru care se întocmește prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenului și a cunatumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului supus evaluării, Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală, respectiv comercială.

3.1.3. Cea mai bună utilizare a construcției

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 combinație 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.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate, evaluatorul a utilizat ca abordare pentru estimarea valorii proprietăților imobiliare, abordarea prin cost, aceasta fiind relevantă și suficientă în oferirea datelor de piață pentru estimarea valorii acestora. Având în vedere scopul evaluării, dar și utilizarea unor date greu cuantificabile (tarif camere, costuri cu întreținerea, salarii, personal, costuri materii prime și materiale, etc), abordarea prin venit este irelevantă.

3.2.1. Abordarea prin cost

În abordarea prin costuri se estimează costul de înlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și influențelor mediului exterior. Pentru aprecierea costului de înlocuire la clădiri s-a folosit. Catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL București 2015 completate sau corectate cu situația reală de pe teren. Desfășurarea calculului și analiza relativă a proprietăților sunt prezentate în Anexele la raportul de evaluare.

Metoda costului de înlocuire net are drept bază de pornire prețul construcției determinat în devizele întocmite de constructorul clădirii și puse la dispoziție de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluării și eventual completate sau corectate cu situația reală de pe teren.

Metoda costului de înlocuire urmărește obținerea unei valori actualizate a clădirilor, pornind de la un cost de înlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulată plecând de la estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă, valoare rezultată din costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, construcțiilor speciale, utilajelor, instalațiilor și echipamentelor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare conform relației:

$$CI = CIB \times (1 - D_t) \quad \text{unde:}$$

CI = cost de înlocuire

Pentru estimarea costului de înlocuire brut, **CIB**, la clădiri evaluatorii au ales următoarele metode de calcul a costului de înlocuire brut:

$$CIB = I \times Ad, \quad \text{unde:}$$

I = indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de construcții a obiectului pe unitatea de referință a acestuia (Ad = aria desfășurată) și indicatorii valorii de înlocuire pe unitatea de referință a obiectului pentru instalațiile funcționale.

Ad = aria desfășurată a construcției, definită conform normelor de aplicare a metodei.

Pentru estimarea costului de înlocuire brut la instalații și construcții speciale s-a utilizat următoarea formulă de calcul:

$$CIB = P_{\text{achiziție}} + C_{\text{montaj și PIF}}$$

P_{achiziție} = costul de achiziție a instalației speciale de nou, reconstrucție a unei construcții speciale la data evaluării; **Costul de reconstrucție** reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente la data evaluării o replică a construcției, construcții speciale evaluate, utilizând aceleași materiale, normative de construcții, planuri, calitatea manoperi înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea construcției evaluate.

C_{montaj și PIF} = costul cu montajul și punerea în funcțiune a construcției speciale instalației la data evaluării.

Ca o variantă în vederea determinării costului de înlocuire brut se poate utiliza și metoda actualizării indiciale, respectiv evaluarea unui utilaj existent în inventar la care costul de înlocuire brut se determină prin corecția valorii de inventar din contabilitate la data punerii în funcțiune cu un indice de evoluție a prețurilor pentru intervalul de timp de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

$$CIB = I_c \times V_{\text{pif}} (Le_i) \quad \text{unde:}$$

V_{pif} - valoarea din contabilitate la data punerii in functiune (Lei)

I_c - indice de corectie privind evolutia de la data punerii in functiune la data evaluarii.

In cadrul raportului de evaluare s-a utilizat aceasta metoda la o parte din utilitatile si echipamente.

In acest caz **V_{pif}** a fost luata din facturile de achizitie sau declaratia vamala.

Problema esentiala a acestei metode este determinarea indicelui de corectie privind evolutia preturilor pentru o anumita perioada (I_c). In acest sens s-a propus ca indice de corectie raportul leu/EURO intre data achizitiei si data evaluarii.

Trebuie remarcat faptul ca aceasta metoda are si avantajul ca in cadrul **V_{pif}** sunt incluse si toate cheltuielile de punere in functiune la acea data, factor care la celelalte metode se adauga procentual (5 - 20%).

In vederea stabilirii depreciierilor aferente cladirilor si constructiilor speciale s-a avut in vedere :

CLADIRI

Deprecierea totala = Uzura fizica recuperabila + uzura fizica nerecuperabila + neadekvarea functionala recuperabila + neadekvarea functionala nerecuperabila + deprecierea externa (economica)

Uzura fizica recuperabila – o uzura se considera recuperabila cand costul pentru recuperarea starii tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decat cresterea de valoare rezultata.

Uzura fizica nerecuperabila – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice. In determinarea acestei valori se poate utiliza raportul intre varsta scriptica si durata de viata fizica totala, sau raportul dintre varsta efectiva si durata de viata economica.

Neadekvarea functionala recuperabila – este o pierdere in valoare din cauza deficientelor de conceptie ce necesita adaugiri, inlocuiri, modernizari, eliminari de supradimensionari a caror valoare trebuie sa fie mai mica decat cresterea de valoare anticipata.

Neadekvarea functionala nerecuperabila – este o pierdere de valoare din cauza deficientelor sau supradimensionari a caror valoare nu este inclusa in estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusa in estimarea costului de nou si nu ar trebui.

Deprecierea externa (economica) – utilitate diminuata datorita unor influente negative din mediul exterior constructiei de obicei nerecuperabila.

ESTIMAREA VALORII CONSTRUCTIEI

HOTEL

Catalog "Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale", IROVAL, 2014

ADRESA CLĂDIRII:	Bdul Stirbei Voda, nr. 43, in incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadion de fotbal "Ion Oblemenco"
DENUMIRE:	HOTEL
PROPRIETAR:	Consiliul Local al Municipiului Craiova
DATA EVALUARII:	23.10.2019
Regim inaltime	P+4
Suprafata construita la sol (mp)	470,27
Suprafata construita desfasurata cca (mp)	2.341,01
Suprafata utila conform contract (mp)	1.950,84
Curs euro/leu	4,7600 lei

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala	spatiu rezidential (turistic)
Starea generala actuala	foarte buna
Apartenenta	cladire in incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadionul de fotbal "Ion Oblemenco"
Fundatii	tip cuva de protectie seismica, fixata pe un radier general de 60 cm grosime, planseu intre nivele tip dala cadre si diafragme de beton armat
Structura de rezistenta	
Regim inaltime	P+4
Inaltimea medie palier (m)	3
Pereti	compartimentari interioare din zidarie BCA si pereti usori din ghips carton
Pardoseli in general din	mocheta PVC in camere, lipita si gresie pe holuri si grupuri sanitare
Acoperis	tip terasa circulabila/necirculabila
Tamplarie	PVC cu geam termoizolant
Finisaje	medii, peretii tencuiti, gletuiti si finisati acrilic, vopseluri lavabile, usi interioare de tip PIN furniruite, gresie si faianta in baie
Instalatii tehnologice utilitati	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	da
*termica - incalzire	da, centralizat cu aer cald
*instalatie de aer conditionat	da
*energie electrica	da

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	
INFRASTRUCTURA							
1	8IHOTEL3S10E	470,27	138,3	65.038,3	1,006	1,036	67.784,00
Total							67.784,00
SUPRASTRUCTURA							
1	8SHOTEL3S10E	2.341,01	154,5	361.686,0	1,006	1,036	376.954,98
Total							376.954,98
FINISAJ INTERIOR							
1	FHOTEL3S10E	2.341,01	145,2	339.797,6	1,006	1,036	354.142,50
Total							354.142,50
TERASA NECIRCULABILA							
1	TERNECIRC	705,41	102,7	72.445,1	1,006	1,036	75.503,44
Total							75.503,44
INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, SANITARE SI DE INCALZIRE							
1	ELHOTEL3S10E	2.341,01	131,3	307.374,6	1,006	1,036	320.350,74
2	SAHOTEL3S10E	2.341,01	46,9	109.793,4	1,006	1,036	114.428,41
3	IVHOTEL3S10E	2.341,01	87,3	204.370,2	1,006	1,036	212.997,86
Total							647.777,01

TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)	1.522.162
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)	650,22
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)	7.245.491
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)	3.095,03
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)	1.227.550
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)	524,37
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)	5.843.138
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)	2.495,99

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii comerciale

Nr. crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Uzura fizica (%)	Valoare ramasa actualizata (euro)	Cheltuieli de amenajare neefectuate (euro)
1	Infrastructura	67.784	0%	67.784	
2	Suprastructura	376.955	0%	376.955	
3	Finisaj interior	354.142	0%	283.314	70.828
4	Terasa necirculabila	75.503	0%	75.503	
5	Instalatii electrice	320.351	0%	320.351	
6	Instalatii sanitare	114.428	0%	114.428	
7	Instalatii de incalzire si ventilatie	212.998	0%	212.998	
Total cost cu TVA (euro)		1.522.162		1.451.333	70.828
Total cost cu TVA (euro/mp)		319.782		304.902	
Total cost fara TVA (euro)		1.227.550		1.170.430	57.120
Total cost fara TVA (euro/mp)		257.889		245.889	
Grad de depreciere fizica			0,00%		
Neadeccvare functionala			0,00%		
Depreciere externa			0,00%		
DEPRECIERE TOTALA				0,00%	

VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE (total suprafata)	5.571.248 lei
	1.170.430 euro
VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE / mp Au	2.856 lei/mp
	600 euro/mp
VALOARE DE PIATA HOTEL (total Au)_rotunjit	1.950,84 mp Au
	5.571.248 lei
	1.170.430 euro

ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA

Catalog "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole construcții speciale", IROVAL, 2014

ADRESA CLĂDIRII:	Bdul Stirbei Voda, nr. 43, în incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadion de fotbal "Ion Oblemenco"
DENUMIRE:	RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA
PROPRIETAR:	Consiliul Local al Municipiului Craiova
DATA EVALUARII:	23.10.2019
Suprafata construita la sol (mp)	757,38
Suprafata construita desfasurata cca (mp)	1.992,41
Suprafata utila conform contract (mp)	1.660,34
Curs euro/lei	4,7600 lei

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinație actuală	spațiu alimentație publică
Starea generală actuală	foarte bună
Apartenență	clădire în incinta Complexului Sportiv Craiova - Stadionul de fotbal "Ion Oblemenco"
Fundatii	tip cuva de protecție seismică, fixată pe un radier general de 60 cm grosime, planșeu între nivele tip dală
Structura de rezistență	cadre și diafragme de beton armat
Înălțimea medie palier (m)	3
Pereti	compartimentări interioare din zidărie BCA
Pardoseli în general din	parțiale din gresie și în majoritatea lor finit din beton
Acoperiș	tip terasă circulabilă/necirculabilă
Tamplarie	PVC cu geam termoizolant
Finisaje	simple și neterminate, vopsitorii lavabile la pereti, sunt spații deschise încă necompartimentate
Instalații tehnologice utilități	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	da
*termică - încălzire	da, centralizat cu aer cald
*instalație de aer condiționat	nu
*energie electrică	da

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	
INFRASTRUCTURA							
1	8IHOTEL3S10E	757,38	138,3	104.745,7	1,006	1,036	109.167,60
Total							109.167,60
SUPRASTRUCTURA							
1	8SHOTEL3S10E	1.992,41	154,5	307.827,3	1,006	1,036	320.822,58
Total							320.822,58
FINISAJ INTERIOR							
1	FHOTEL3S10E	1.992,41	87,1	173.519,0	1,006	1,036	180.844,26
Total							180.844,26
TERASA NECIRCULABILA							
1	TERNECIRC	1.136,07	102,7	116.674,4	1,006	1,036	121.599,92
Total							121.599,92
INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, SANITARE SI DE INCALZIRE							
1	ELHOTEL3S10E	1.992,41	131,3	261.603,4	1,006	1,036	272.647,28
2	SAHOTEL3S10E	1.992,41	46,9	93.444,0	1,006	1,036	97.388,86
4	IVHOTEL3S10E	1.992,41	87,3	173.937,4	1,006	1,036	181.280,33
Total							551.316,48

TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)	1.283.750,84
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)	644,32
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)	6.110.654,00
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)	3.066,97
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)	1.035.282,94
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)	519,61
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)	4.927.946,77
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)	2.473,36

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii comerciale

Nr. crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Uzura fizica (%)	Valoare ramasa actualizata (euro)	Cheltuieli de amenajare neefectuate (euro)	
1	Infrastructura	109.168	0%	109.168		
2	Suprastructura	320.823	0%	320.823		
3	Finisaj interior	180.844	0%	18.084	162.760	90,00%
4	Terasa necirculabila	121.600	0%	121.600		
5	Instalatii electrice	272.647	0%	109.059	163.588	60,00%
6	Instalatii sanitare	97.389	0%	48.694	48.694	50,00%
7	Instalatii de incalzire si ventilatie	181.280	0%	63.448	117.832	65,00%
Total cost cu TVA (euro)		1.283.751		790.876	492.875	
Total cost cu TVA (euro/mp)		269.696		166.150		
Total cost fara TVA (euro)		1.035.283		637.803	397.480	
Total cost fara TVA (euro/mp)		217.496		133.992		
Grad de depreciere fizica				0,00%		
Neadekvare functionala				0,00%		
Depreciere externa				0,00%		
DEPRECIERE TOTALA				0,00%		

VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE (total suprafata)	3.035.943 lei
	637.803 euro
VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE / mp Au	1.829 lei/mp
	384 euro/mp

VALOARE DE PIATA RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA (total Au)_rotunjit	1.660,34	mp Au	3.035.943 lei
			637.803 euro

3.2.2. Estimarea cuantumului chiriei

3.2.2.1. Estimarea cuantumului chiriei pentru Hotel

Estimarea cuantumului chiriei aferent spatiului cu destinatia de spatiu turistic 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 spatiului comercial). Limita minima a chiriei, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea valorii spatiului comercial, 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 chiriei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 15 ani.

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

a – rata de actualizare

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

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

r – chiria anuala

Pentru determinarea chiriei se utilizeaza formula:

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

Etape de lucru:

In vederea estimarii chiriei minime se parcurg urmatoarele etape:

- estimarea prin abordarea prin cost 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 chiriei anuale.

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

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

Valoarea proprietatii este:

VALOARE DE PIATA HOTEL (total Au)_rotunjit	1.950,84	mp Au	5.571.248 lei 1.170.430 euro
--	----------	-------	---------------------------------

b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

Conform prevederilor legale "Limita minima a pretului chiriei se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al spatiului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

In conditiile date se considera o perioada de recuperare a investitiei in cazul inchirierii de 15 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)

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

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%	2.95	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](#)

Country	Market Cap	Rating	Unlevered Beta	Levered Beta	Correlation	Unlevered Beta	Levered Beta
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	311.86	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

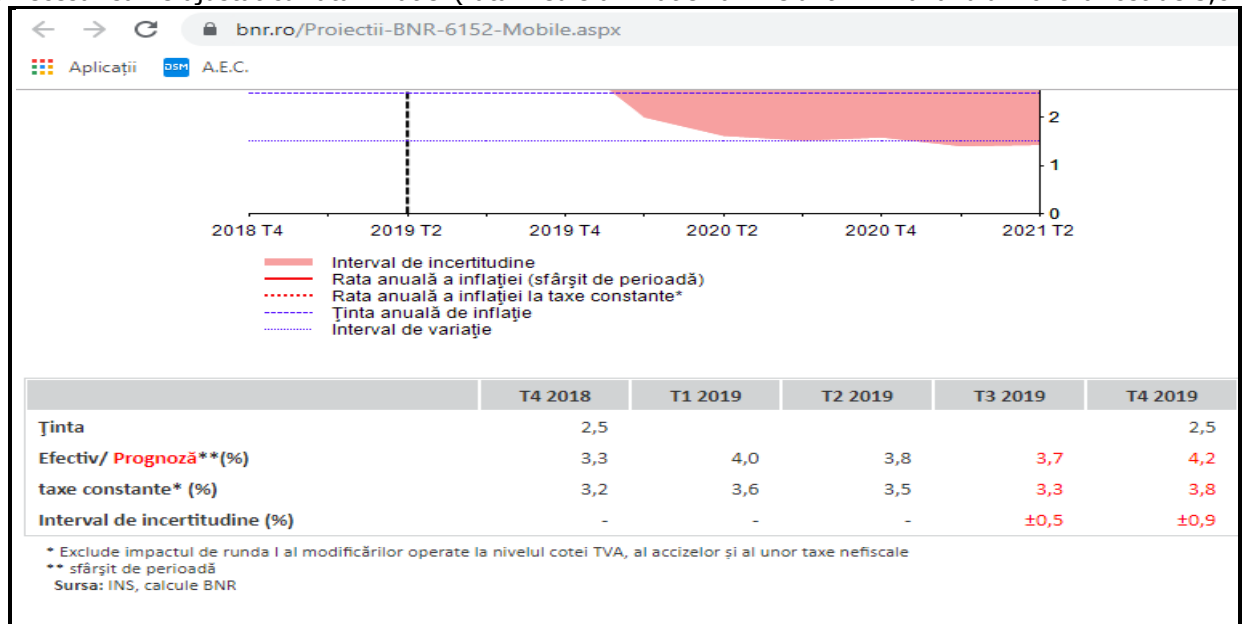
Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel

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 asimiliat un risc adițional 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%).



$$(1 + \text{rata nominală}) = (1 + \text{rata reală})(1 + \text{rata inflației})$$

$$\text{rata reală} = (1 + \text{rata nominală}) / (1 + \text{rata inflației}) - 1$$

Rata de actualizare reală = 7,49%

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

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

e. determinarea pretului stabilirii cuantumului chiriei

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata utila Hotel	mp	1.950,84
valoarea de piata unitara Hotel	lei/mp Acu	2.856
curs de schimb	lei/euro	4,7600
valoarea de piata Hotel	lei	5.571.248
numarul de ani de recuperare a investitiei	ani	15
chiria anuala	lei	371.417
rata de actualizare	%	7,49%
numarul de ani aferenti contractului	ani	15
factorul de actualizare	-	0,66134

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

Pretul chiriei - Hotel		
Chirie minina anuala actualizata / mp Au	125,91 lei	26,45 EUR
Chirie anuala actualizata total Au	245.634 lei	51.604 EUR
Chirie minima lunara actualizata / mp Au	10,49 lei	2,20 EUR
Chirie lunara actualizata total Au	20.469 lei	4.300 EUR

3.2.2.2. Estimarea cuantumului chiriei pentru Restaurant, Bistro, Cafeterie si Alimentatie Publica

Estimarea cuantumului chiriei aferent spatiului cu destinatia de spatiu rezidential/turistic 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 spatiului comercial). Limita minima a chiriei, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea valorii spatiului comercial, 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 chiriei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 15 ani.

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

a – rata de actualizare

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

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

r – chiria anuala

Pentru determinarea chiriei se utilizeaza formula:

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

Etape de lucru:

In vederea estimarii chiriei minime se parcurg urmatoarele etape:

- estimarea prin abordarea prin cost 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 chiriei anuale.

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

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

Valoarea proprietatii este:

VALOARE DE PIATA RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA (total Au)_rotunjit	1.660,34	mp Au	3.035.943 lei 637.803 euro
---	----------	-------	-------------------------------

b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

Conform prevederilor legale "Limita minima a pretului chiriei se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al spatiului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

In conditiile date se considera o perioada de recuperare a investitiei in cazul inchirierii de 15 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 – financiar 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 Stiri Yahoo BT BIF ANEVAR BIG ANEVAR E.ON Myline B.N.R. Traducere Mfinante LicitatiPublice.ro Dosare ONRC SEAP NOU Elicitate 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 și glisați spre folderul Bara de preferințe. Alternativ, importați din alt browser. [Importați preferințele](#)

Țară	Valoare	Clasă	Risc	Valoare	Risc	Valoare	Risc
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	Ba2	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	211.80	Baa3	2.48%	9.43%	3.47%	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%	

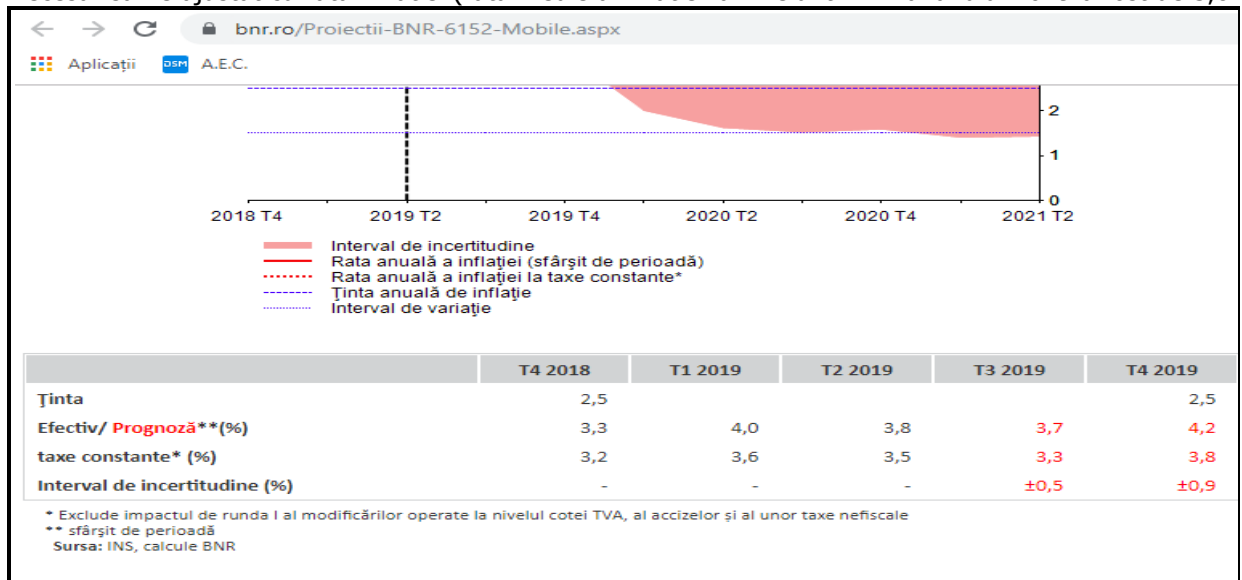
c.4. Prima de risc aditionala

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 asimiliat un risc aditional de 5,00%.

În concluzie, rata de actualizare devine:

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

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%).



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

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

Rata de actualizare reala = 7,49%

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

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

e. determinarea pretului stabilirii cuantumului chiriei

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata utila Restaurant, Bistro, Cafeterie si Alimentatie publica	mp	1.660,34
valoarea de piata unitara Restaurant, Bistro, Cafeterie si Alimentatie publi	lei/mp Acu	1.829
curs de schimb	lei/euro	4,7600
valoarea de piata Restaurant, Bistro, Cafeterie si Alimentatie publica	lei	3.035.943
numarul de ani de recuperare a investitiei	ani	15
chiria anuala	lei	202.396
rata de actualizare	%	7,49%
numarul de ani aferenti contractului	ani	15
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	-
Pretul chiriei - Restaurant, Bistro, Cafeterie si Alimentatie publica		
Chirie minina anuala actualizata / mp Au	80,62 lei	16,94 EUR
Chirie anuala actualizata total Au	133.853 lei	28.120 EUR
Chirie minima lunara actualizata / mp Au	6,72 lei	1,41 EUR
Chirie lunara actualizata total Au	11.154 lei	2.343 EUR

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

In cazul proprietatilor imobiliare evaluate, abordarea prin cost s-a considerat relevanta si suficienta in oferirea datelor de piata pentru estimarea valorii de piata a acestora.

Astfel ca in baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a ipotezelor speciale, valoarea de piata estimata si cuantumul chiriei minime asupra proprietatilor imobiliare **Hotel si Restaurant situate in Craiova, in incinta Complexului Sportiv – Stadion de fotbal „Ion Oblemenco”**), aflate in domeniul public al Municipiului Craiova, la data de 23.10.2019 este de:

HOTEL			
Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	
Valoare de piata, Sc = 2.341,01 mp, Su = 1.950,84 mp	5.571.248 lei	1.170.430 euro	
Chirie minima anuala – calcul concesiune 15 ani	245.634 lei	51.604 euro	
	125,91 lei/mp Au	26,45 euro/mp Au	
Chirie minima lunara – calcul concesiune 15 ani	20.469 lei	4.300 euro	
	10,49 lei/mp Au	2,20 euro/mp Au	
RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIE SI ALIMENTATIE PUBLICA			
Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	
Valoare de piata, Sc = 1.992,41 mp, Su = 1.660,34 mp	3.035.943 lei	637.803 euro	
Chirie minima anuala – calcul concesiune 15 ani	133.853 lei	28.120 euro	
	80,62 lei/mp Au	16,94 euro/mp Au	
Chirie minima lunara – calcul concesiune 15 ani	11.154 lei	2.343 euro	
	6,72 lei/mp Au	1,41 euro/mp Au	

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

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

Evaluatorul considera ca valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui baza pentru stabilirea cuantumului chiriei minime necesare pentru organizarea procedurii de inchiriere prin licitatie publica, 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 Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR





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. 182345/ 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.324/2019, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat închirierea prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani , a hotelului și restaurantului care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”. Conform art. 4 al hotărârii menționate, stabilirea cuantumului chiriei lunare necesare organizării procedurii va fi stabilit prin raport de evaluare care va fi supus spre aprobare 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 cuantumului redevenței minime asupra bunului ce face obiectul hotărârii mai sus menționate.



Director Executiv,
Ionuț Cristian Gălea

FG/2EX

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.324

privind închirierea, prin licitație publică, a hotelului și restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în b-dul Ilie Balaci, nr.8

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.07.2019;

Având în vedere referatul de aprobare nr.119861/2019, raportul nr.122215/2019 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.125862/2019 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune închirierea, prin licitație publică, a hotelului și restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în b-dul Ilie Balaci, nr.8 și avizele nr.216/2019 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.225/2019 al Comisiei II-Urbanism, Protecția Mediului și Conservarea Monumentelor, nr.227/2019 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.229/2019 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.858-866 din Codul Civil, art.297 alin.1 lit.c și art.332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.129 alin.2 lit. c, coroborat cu alin.6 lit. a, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

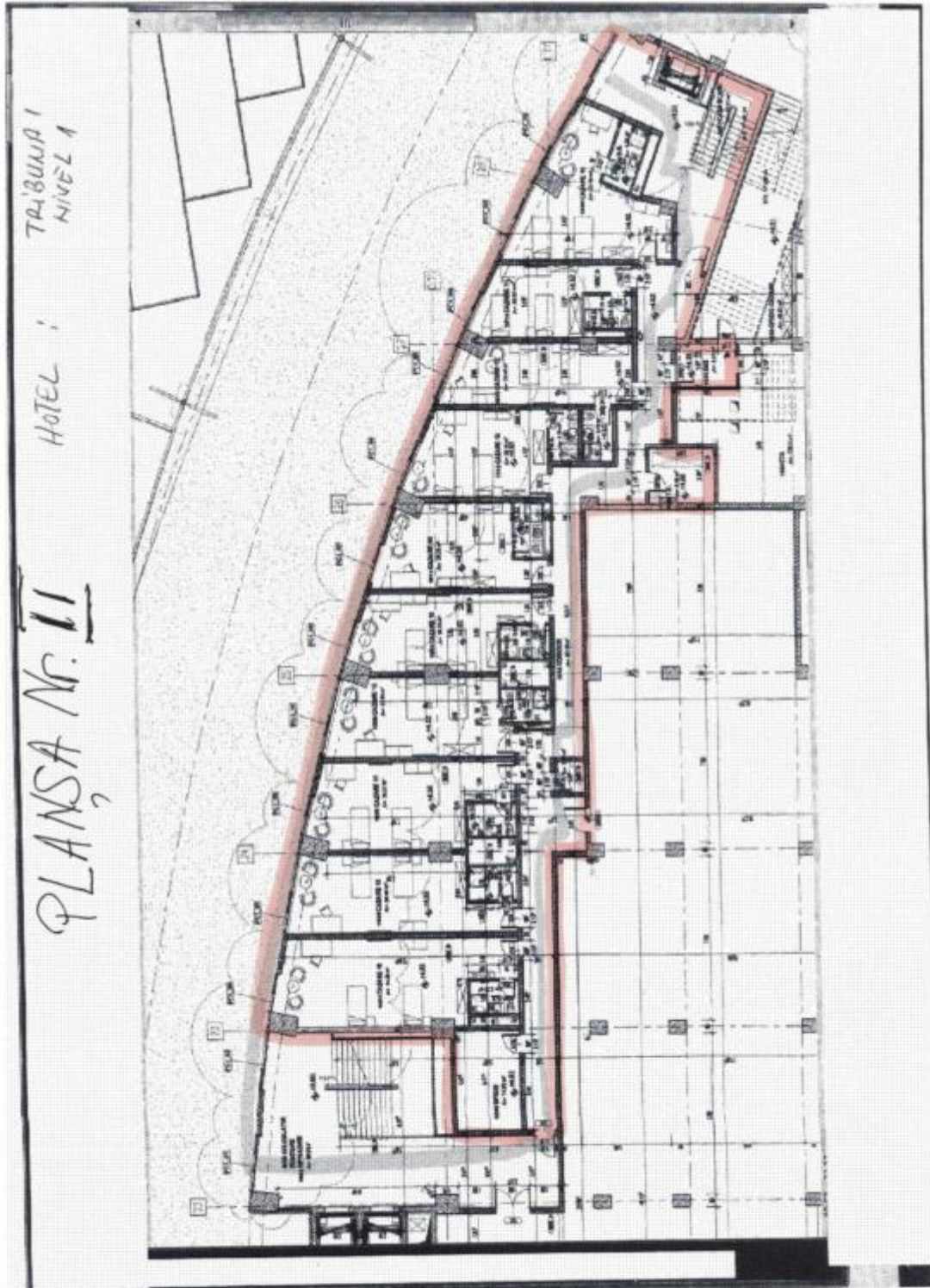
- Art.1.** Se aprobă închirierea, prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a hotelului și restaurantului din incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, situat în b-dul Ilie Balaci, nr.8, care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, identificate în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă Caietul de sarcini și Documentația de atribuire privind închirierea bunurilor identificate la art.1, conform anexelor nr.2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Se aprobă contractul-cadru de închiriere a bunurilor identificate la art.1 din prezenta hotărâre, prevăzut în anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Chiria lunară privind închirierea bunurilor identificate la art.1 va fi stabilită prin raport de evaluare care va fi însușit de Consiliul Local al Municipiului Craiova.
- Art.5.** Pe data prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.500/2017 și nr.129/2018.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

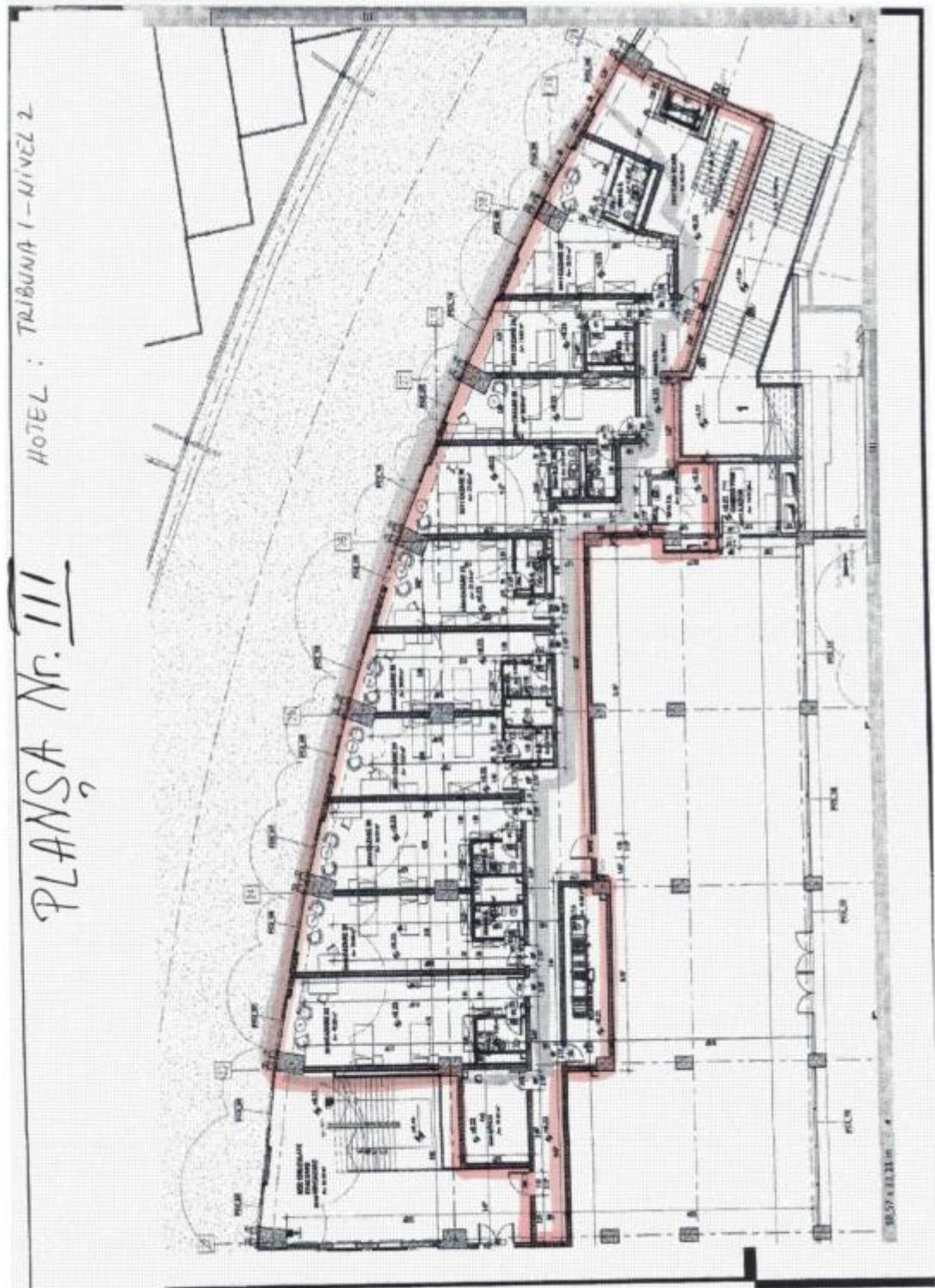
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

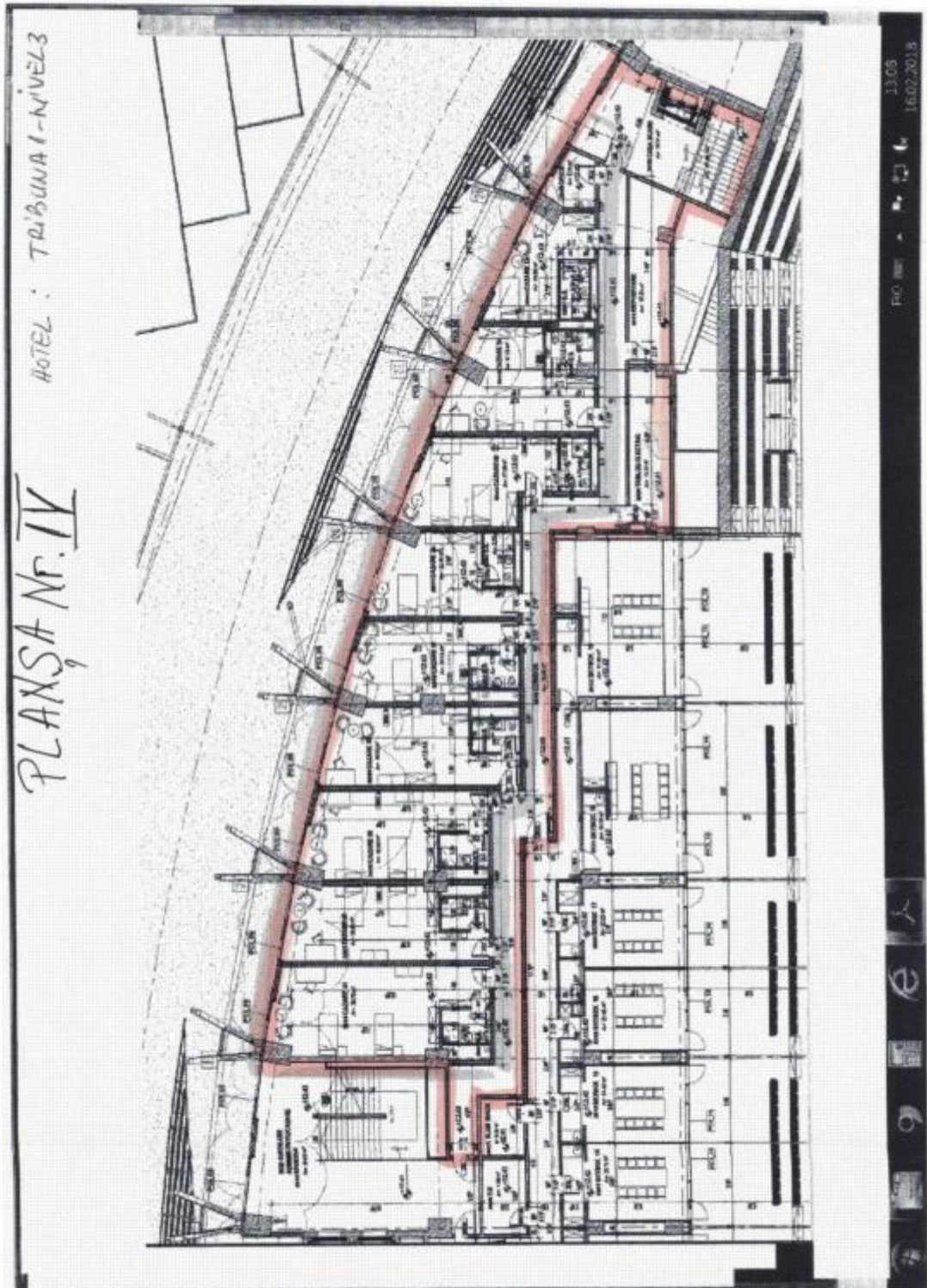
Romeo Titus RADU

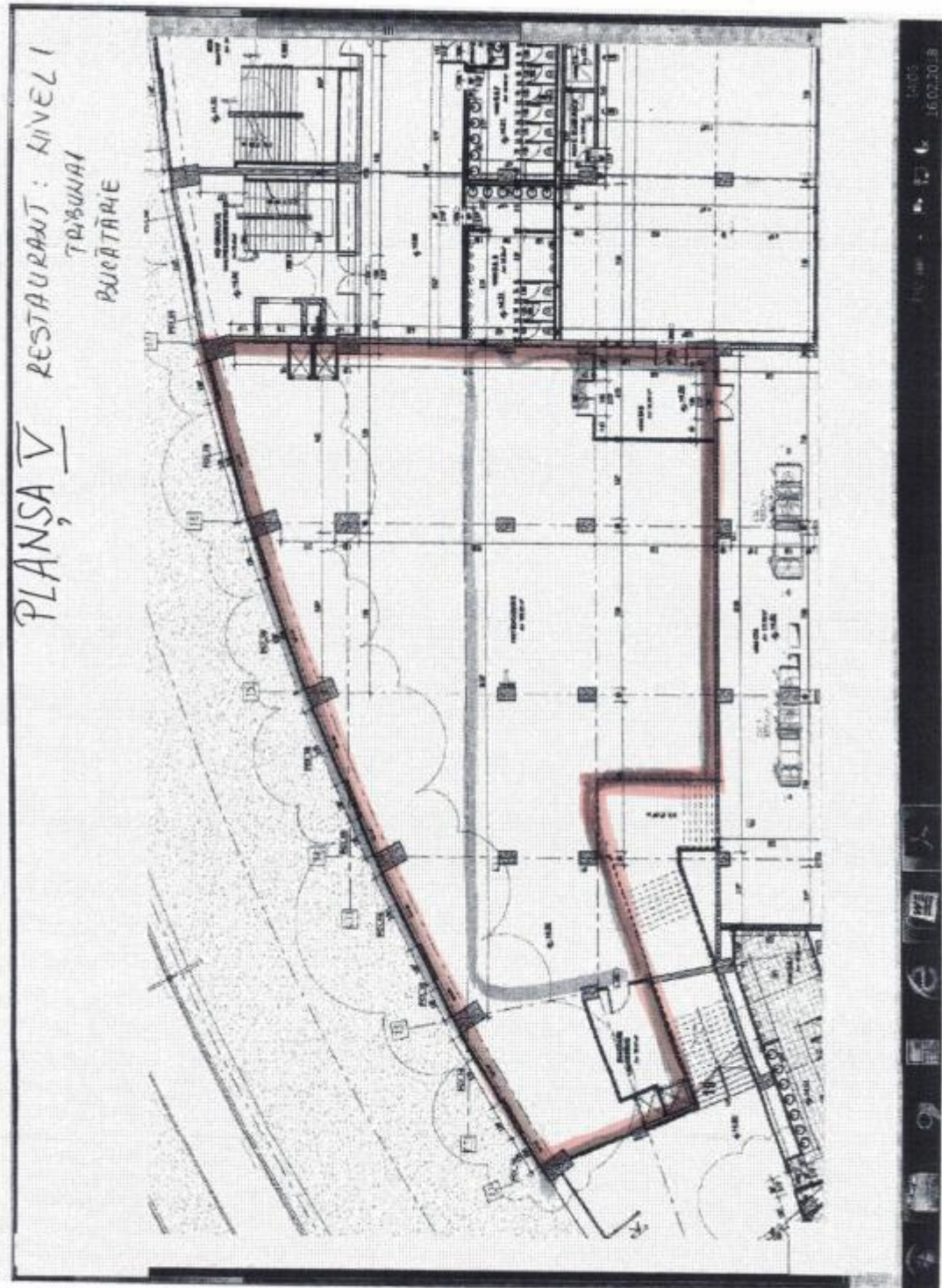
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

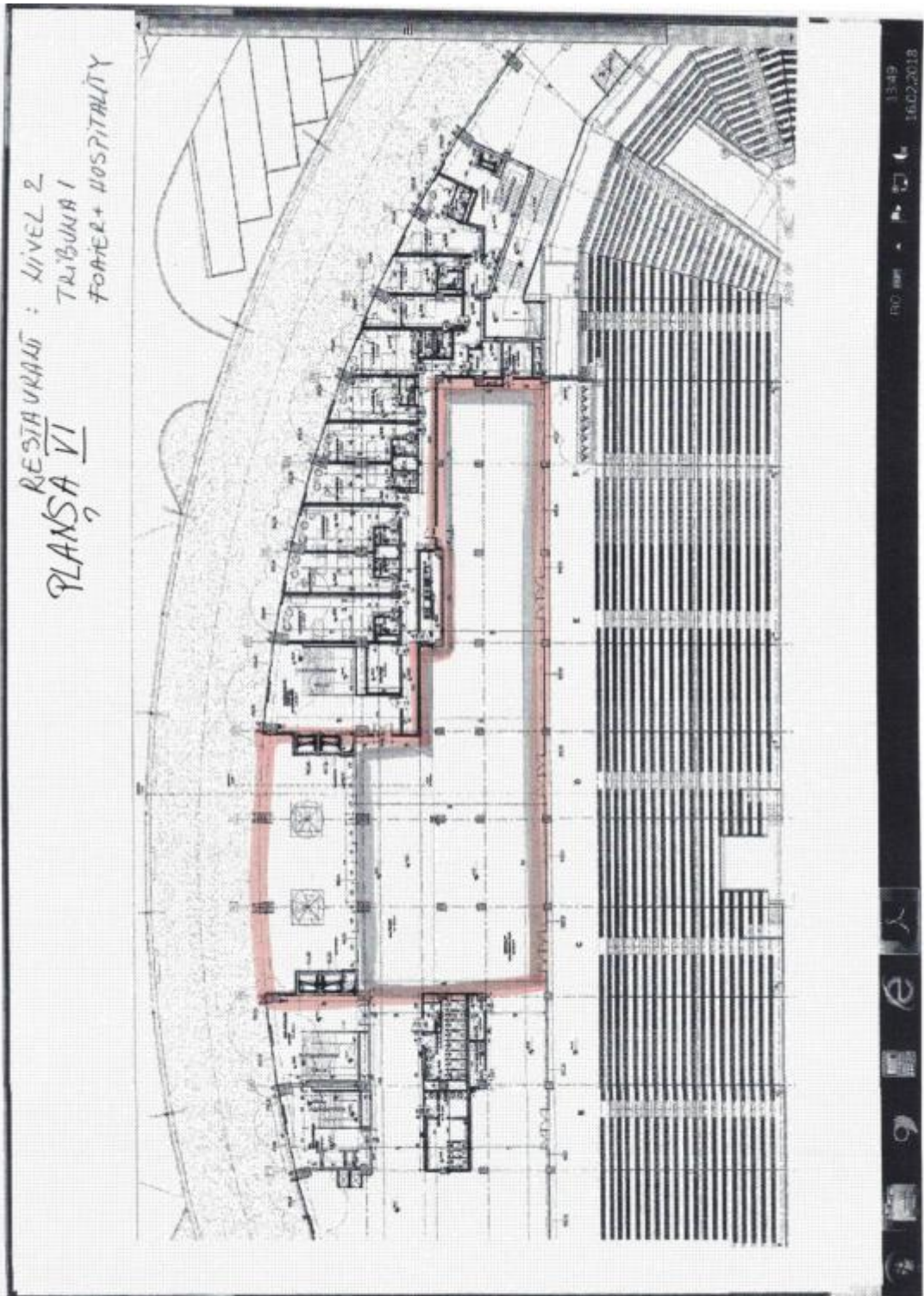
Nicoleta MIULESCU











PLANȘA nr. VII (două pagini)

Nr crt	Cod încăpere conform proiect	Destinație încăpere	Suprafața conform proiect (m ²)	Observații
TRIBUNUNA I, PARTER, NIVEL 0				
1	0001	Cazare1	33,64	Fiecare unitate de cazare (cameră+baie) are următoarele dotări: -in cameră: dulap, cuier, 2 fotolii, 1 pat single +1 noptieră, mochetă -in baie: gresie, faianță, duș+căldiță, lavoar, vas closet, baia este funcțională.
2	0002	Cazare2	26,59	
3	0003	Cazare3	26,12	
4	0004	Cazare4	21,91	
5	0005	Cazare5	21,22	
6	0006	Cazare6	18,45	
7	0007	Cazare7	21,10	
8	0008	Cazare8	19,81	
9	0009	Cazare9	19,91	
10	0010	Recepție	59,92	
	0114, 0025, 0213, 0139, 0149	Bază Recuperare sportivi (recepție+sală +hidromasaj+ grup sanitar)	22,73+63,93+ 23,10+13,46+ 123,22	
			S=391,89 m²	
TRIBUNUNA I, NIVEL 1				
1	1055	Cazare10	33,78	Fiecare unitate de cazare (cameră+baie) are următoarele dotări: -in cameră: dulap, cuier, 2 fotolii, 1 pat single +1 noptieră, mochetă -in baie: gresie, faianță, duș+căldiță, lavoar, vas closet, baia este funcțională.
2	1014	Cazare11	20,32	
3	1013	Cazare12	26,47	
4	1012	Cazare13	28,19	
5	1011	Cazare14	28,20	
6	1054	Cazare15	31,63	
7	1038	Cazare16	31,63	
8	1039	Cazare17	35,57	
9	1018	Cazare18	34,46	
10	1063	Cazare19	44,29	
11	1049	oficiu	14,88	
12	1023	SAS	6,17	
13	1006	CTA	128,11	
14	1030	Oficiu recepție	40,81	
15	1016	Coridor	80,16	
			S=584,67 m²	
TRIBUNUNA I, NIVEL 2				
1	2037	Casa scării	45,79	Fiecare unitate de cazare (cameră+baie) are următoarele dotări: -in cameră: dulap, cuier, 2 fotolii, 1 pat single +1 noptieră, mochetă -in baie: gresie, faianță, duș+căldiță, lavoar, vas closet, baia este funcțională.
2	2017	Cazare23	32,51	
3	2013	Cazare24	19,92	
4	2036	Cazare25	26,04	
5	2011	Cazare26	27,03	
6	2034	Cazare27	27,14	
7	2033	Cazare28	28,62	
8	2031	Cazare29	31,01	
9	2014	Cazare30	34,93	
10	2012	Cazare31	33,90	
11	2010	Cazare32	43,30	
12	2040	oficiu	14,18	
13	2043	C.T.A.	17,85	
14	*2016	Nod circulație /evacuare	61,00	
15	2043	T.E.	9,62	
16	2053	Hol	88,64	
			S= 514,34 m²	
Tribuna I, Nivel 3				
1	3029	Casa scării	25,31	
2	3043	depozitare	17,23	
3	3025	T.E.	15,32	
4	3049	oficiu	5,19	
5	3025	T.E.	15,32	
6	*3046	coridor	76,59	
7	*3032	Nod circulație	54,69	

PLANȘA nr. VII (două pagini)

8	3044	Cazare 33	16,09	Fiecare unitate de cazare (cameră+baie) are următoarele dotări: -in cameră: dulap, cuier, 2 fotolii , 1 pat single + 1 noptieră, mocheta -in baie: gresie, faianță, duș+cădiță, lavuar, vas closet, baia este funcțională.
9	3045	Cazare 34	27,15	
10	3042	Cazare 35	27,30	
11	3041	Cazare 36	22,10	
12	3040	Cazare 37	24,12	
13	3039	Cazare 38	29,03	
14	3038	Cazare 39	30,50	
15	3037	Cazare 40	30,03	
16	3036	Cazare 41	38,78	
S= 459,94 m ²				
Total suprafață hotel (conform proiect) S= 1.950,84 m ²				

Suprafețe din proiect , altele decât hotelul:

Nr. crt	Cod încăpere conform proiect	Destinație încăpere	Suprafața conform proiect (m ²)	Observații
NIVELUL 1				
1	1057	bucătărie	606,25	
2	*1028	SAS-A	24,90	
NIVELUL 2				
1	2006	foaior	243,77	
2	2023	Restaurant/ Hospitality	785,42	
Total suprafață restaurant (conform proiect) S= 1.660,34 m ²				