

ANEXA LA HOMĂRAREA NR 286 / 2019



A.E.C. CONSULTING S.R.L.

Bacău, str. I.L. Caragiale, nr. 1, sc. A, ap. 7
J04 / 491 / 2007, CUI 21331864 Tel. / Fax: 0334-405.447
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 215/11.06.2019



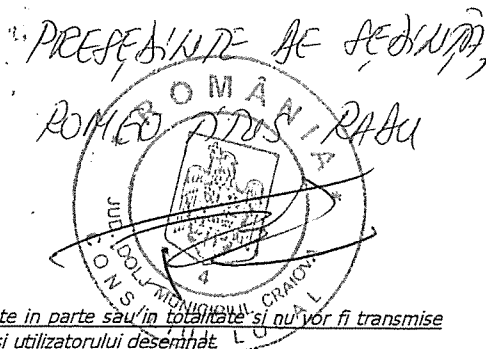
RAPORT DE EVALUARE

**TEREN, STR. CALEA BUCURESTI NR. 53, BL. 29B,
APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 101846/2019**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA

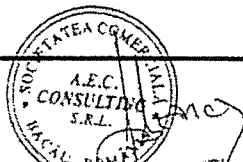
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA

UTILIZATOR DESEMNAT: 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. Bacau, al clientului si utilizatorului desemnat.

IUNIE 2019



CUPRINS

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

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat: Teren intravilan, situat in municipiul Craiova, jud. Dolj, str. Calea Bucuresti, nr. 53, bl. 29B, in suprafata totala de 546,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata si a cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie a proprietatii imobiliare mentionate mai sus.

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata: Constituirea dreptului de superficie.

Utilizatorul desemnat: Municipiul Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, cod 200585, jud. Dolj, cod fiscal 4417214.

Instructiunile evaluarii: Conform contractului de servicii nr. 81506/03.05.2019 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.

Data evaluarii: 10.06.2019

Curs valutar de referinta BNR: 4,7182 lei/euro
la data evaluarii

Rezultatele evaluarii: Teren, str. Calea Bucuresti, nr. 53, bl. 29B, in suprafata totala de 546,00 mp

Valoarea de piata a terenului: 734.200 lei (1.345 lei/mp)
155.610 euro (285 euro/mp)

Valoarea estimata a pretului dreptului de superficie **anual**: 39.455 lei (72,26 lei/mp)
8.362 euro (15,32 euro/mp)

Valoarea estimata a pretului dreptului de superficie **lunar**: 3.288 lei (6,02 lei/mp)
697 euro (1,28 euro/mp)

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

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

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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



CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.2. 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 terenul intravilan, apartinand domeniului privat al mun. Craiova, amplasat in str. Calea Bucuresti, nr. 53, bl. 29B, in suprafata totala de 546,00 mp.

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este evaluarea proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea estimarii valorii de piata si a cuantumului prestatiei titularului dreptului de suprafacie.

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 10.06.2019.

1.7. Modul de exprimare a valorii

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

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

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

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

In cazul de 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 241/2019.

Expertul evaluator 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 evidentiata 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 descriese in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale 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 efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

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

1.10. Declararea conformității cu SEV

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

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

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:

- elemente de venituri 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 afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

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

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

2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 30.06.2019, fiind un teren in suprafata totala de 546,00 mp, amplasat in intravilanul orasului Craiova, pe str. Calea Bucuresti, nr. 53, bl. 29B, jud. Dolj. Zona in care este amplasata proprietatea este una centrala.

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

- HCL 241/2019 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba constituirea dreptului de supraficie cu titlu oneros in favoarea Ford Romania S.A.;
- plan de situatie;

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

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 546,00 mp, cu categoria de folosinta curti – constructii, are o forma regulata, dreptunghiulara, fiind amplasat in zona centrala a mun. Craiova, Calea Bucuresti, nr. 53, bl. 29B, jud. Dolj.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – Calea Bucuresti;
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

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

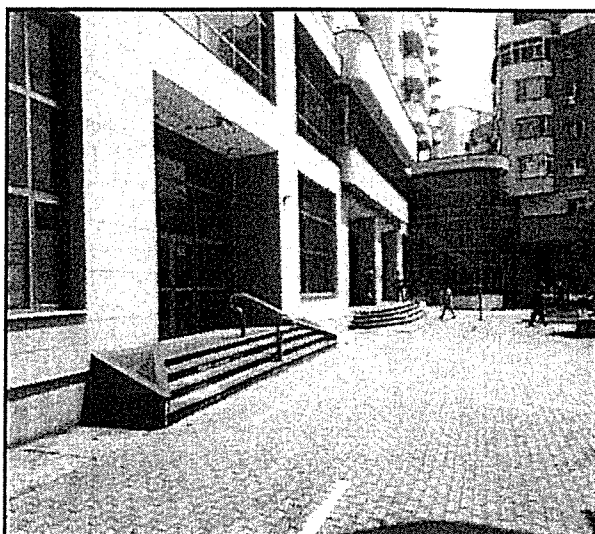
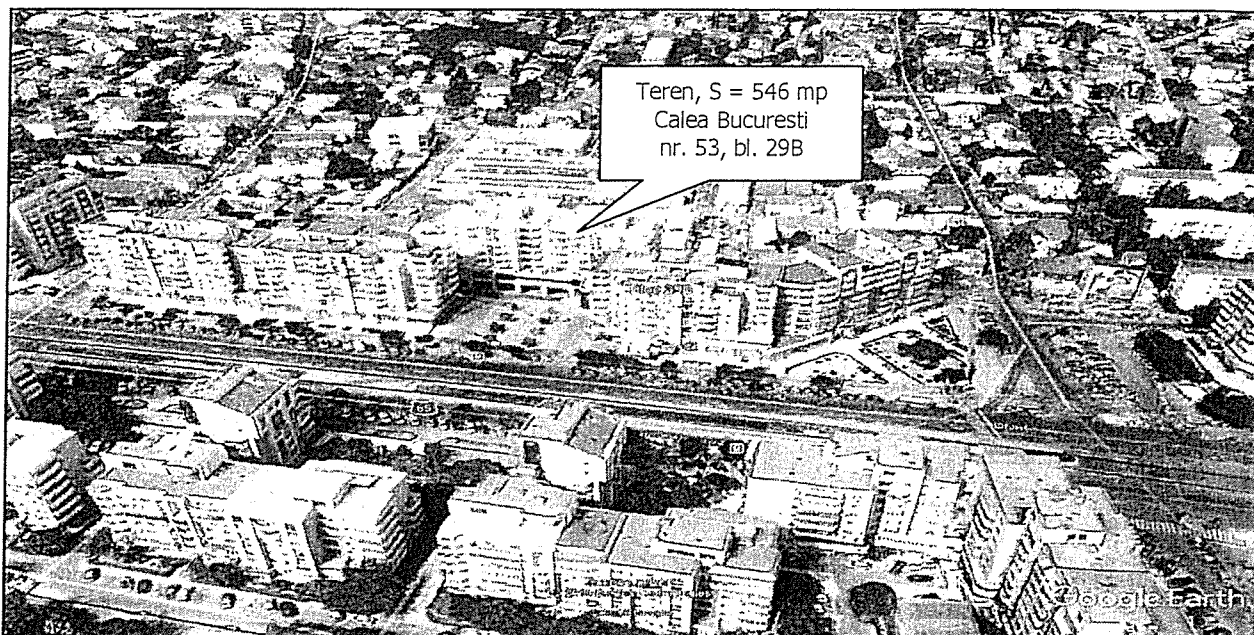
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

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

Concluzie:

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





2.4. Studiul pieței. Definirea pieții și subpieții

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

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

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin 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 ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

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

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

Municipiul Craiova imbina, intr-un mod armonios, noul si vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura,

capatand o personalitate proeminenta in special in ultimii ani dupa revolutie, cand modernizarea si-a pus amprenta in toate domeniile de activitate.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale Romaniei, chiar si in conditiile dificile legate de tranzitia la economia de piata. Exista in Craiova un numar important de mari uzine si fabrici orientate spre o productie foarte variata: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare si masini agricole, autoturisme, confectii textile, ingrasaminte chimice.

Pe raza municipiului Craiova functioneaza peste 600 unitati cu amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt si de alimentatie publica) si 10 unitati de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han si motel.

Populatia ocupata a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar productia industrială anuală a orasului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuintele existente in municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafata locuibila totala de 3400 mii mp. Lungimea totala a strazilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupati permanent de reducerea strazilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km retele apa potabila; peste 400 km retele de canalizare si peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea retelei de tramvai este de 18,6 km cale dubla, deservita de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Reteaua feroviara deservita de Regionala Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orasul beneficiaza de serviciile unui aeroport. Invatamantul de toate gradele se desfasoara in 174 unitati, in procesul de invatamant fiind cuprinsi peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenti si aproximativ 7.200 copii inscrisi in gradinite.

In orasul Craiova se afla doua institutii de invatamant superior de stat: Universitatea si Universitatea de Medicina cu 16.418 studenti si trei universitati particulare cu aproximativ 2300 studenti.

In Craiova se gasesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 si Spitalul nr. 3 si Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, in aceste spitale functionand in sectorul public 1172 de medici. Tot aici se gasesc 90 de cabinete medicale unde isi desfasoara activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 functioneaza intr-o cladire construita in 1967. In incinta spitalului functioneaza o biblioteca medicala care are un valoros fond de carte. Viata spirituala a Craiovei se reflecta in activitatea Teatrului National, care a dus fama 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 întinsă. În urma analizei SWOT, s-au identificat direcțiile generale de dezvoltare ale polului de creștere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate către industrie, învățământ și cultura, care să facă din acesta un spațiu competitiv și atractiv pentru locuitori, vizitatori și investitori.

Astfel, profilul polului de creștere Craiova se definește prin următoarele aspecte:

- Important **centru economic și industrial**, cu un mare potențial economic, rezultat din combinația ramurilor economice tradiționale și a celor inovative (construcții de mașini, energetică, electrotehnică);
- **centru universitar, academic și de cercetare** cu tradiție, cu accent pe instituțiile educaționale și de cercetare care se axează pe profilul industrial și tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagăn al tradițiilor și moștenirii istorice, care conferă identitate locală și unicitatea specifică spațiului oltenesc.

2.7. Piața imobiliară în Municipiul Craiova

Al șaselea oraș din țară și cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenți ce studiază aici peste 120 de specializări – printre cele mai căutate și cu o bună reputație fiind Facultatea de Automatică, Electronică și Computere. "Potențialul economic al orașului nu este încă exploatat la maximum, iar forța de muncă are o calificare superioară competitivă și atractivă pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautică, dar și experiența semnificativă în profesii tehnice și industriale din aeronautică sau automotive", estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

Specialiștii de pe piața imobiliară estimează că la nivel național, în 2019 și 2020, ar urma o stagnare a prețurilor, urmată de o scădere semnificativă, analizând indicatorii economici care ar conduce la scăderi de prețuri pe piața imobiliară. Unul dintre specialiștii de la nivel central estimează o scădere a prețurilor cu 20-30% până în 2021, ca urmare a stagnării economiei, a faptului că salariile nu vor mai crește în ritmul de anul trecut nici în mediul privat, nici în cel de stat și mai ales a faptului că pe plan internațional există temeri pentru o nouă recesiune economică în viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scăderea cererii de apartamente, iar procesul inflaționist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o așezare a prețurilor în zona imobiliară. Doar că piața imobiliară din Craiova este atipică. Prețurile au explodat, fără să existe vreun fundament economic, fără ca în Craiova să fi apărut mari investiții sau să se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acești factori economici pot influența decisiv piața imobiliară, numai că piața imobiliară nu urmărește întotdeauna realitățile economice. La Craiova piața imobiliară a urmat trendul creșterii de prețuri din țară, fără să se țină cont de condițiile economice din această zonă, care și în acest moment suferă de investiții economice majore. De aceea, supă cum afirma vicepreședintele ARAI se achiziționează la prețurile care sunt în țară, însă, în același timp, suntem mai săraci și suferim atunci când achitam rate la nivelul celor din București, Cluj, Iași, Constanța”. De asemenea, specialistul local de pe piața imobiliară estimează o stagnare a prețurilor pe piața imobiliară în Craiova în perioada următoare, argumentând că atunci când vor fi construite și vor începe contractările pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare să absoarbă toate acele construcții, astfel că datorită concurenței între dezvoltatori, va fi un impact și asupra prețurilor.

La ora actuală, raportat la prețul pe metrul pătrat, în Craiova, apartamentele vechi se vând cu prețuri cuprinse între 1.100 și 1.200 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul pătrat de suprafață utilă. Stocul de spații de birouri de clasele A și B în Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spațiile de birouri de clasă A variind între 10 și 12 euro/mp și între 6 și 10 euro pentru cele de clasă B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmăresc extinderea activităților, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

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

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

2.8.1. Analiza cererii

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

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

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

Un astfel de investitor privește terenul ca o componentă a proprietății și care îi va aduce un profit anticipat după dezvoltarea sa. Speculatorul consideră diferit o parcelă nedezvoltată: câțiva astfel de investitori vor cumpăra terenul pentru a-l revinde cu un câștig pe termen scurt.

Speculatorii pe termen scurt sunt dependenți de evoluția pieței, ei vor obține profituri mari dacă piața terenului speculat va crește și invers. Alți speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Forțele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interacționează în general, întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului întreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a prezice ciclurile de piață pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economică. Deși în teoria economică se sugerează că piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forțe ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzători. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificări prețurilor mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu e suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile întreprinzătorilor. Prin analiza cererii se constată că cererea pentru cumpărare de terenuri intravilane se situează într-un relativ echilibru pe fondul crizei financiare care a afectat și piața imobiliară în ultimii ani, precum și a lipsei creditării bancare. Din analiza pieței rezultă că terenurile în zona proprietății evaluate au valori de vânzare de 280 ÷ 400 euro/mp. Ca urmare a scăderii cererii pentru proprietăți imobiliare și implicit a cererii pentru terenuri, valoarea acestora a fost în stagnare sau chiar ușoară creștere față de perioada anterioară și se estimează aceeași tendință în perioada imediat următoare.

2.8.2. Analiza ofertei

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară pentru astfel de terenuri prezintă o evoluție în stagnare. Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de prețuri ce urmăresc interese speculative, fără a fi luată în considerare utilizarea optimă viitoare.

În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate.

Astfel în ultima perioadă s-au înregistrat scăderi de prețuri, în special în zonele fără utilități sau care nu prezintă un amplasament adecvat. La data evaluării există pe piața oferte de vânzare, însă nu pentru suprafețe mari, ci pentru suprafețe mici și terenuri în intravilanul localității.

Oferta de astfel de terenuri este mai mare comparativ cu dimensiunile cererii.

Nr. crt.	Locație	Zona	Caracteristici	Pret de oferta (euro / mp)	Termen de tranzacționare (luni)
1	Craiova, str. Paltinis, langa fostul Bank Post, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 328 mp, utilitățile zonei	320,00	oferta de vânzare
2	Craiova, Calea Unirii, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 1.421 mp, utilitățile zonei	330,00	oferta de vânzare
3	Craiova, str. Vasile Alecsandri, nr. 92, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 400 mp, utilitățile zonei	395,00	oferta de vânzare

2.8.3. Echilibrul pieței

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților, însă insuficientă cantitativ, proprietățile oferite fiind în număr limitat. Chiar dacă există cerere pentru proprietăți similare în zona, pe fondul lipsei de lichidități și a ofertei limitate, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii față de ofertă.

Pe piața terenurilor, în 2017 și 2018 s-au încheiat tranzacții doar către utilizatorii finali. Aceste tranzacții, au fost însoțite de o ușoară creștere a prețurilor, ca urmare a înregistrării unui mediu economic și politic favorabil. Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator.

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

Concluzii cu privire la analiza de piata

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

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

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

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpatatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare**.
- **tendințe:** stabilizare si crestere a tranzactiilor imobiliare.
- cotații oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre **280 - 400 euro/mp** in functie de zona, suprafata si accesul la utilitati).

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

3.1.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit

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

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

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

Avand in vedere solicitarea pentru care se intocmeste prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenului si a cunatumului prestatiei titularului dreptului de superficie asupra terenului supus evaluarii, Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a terenului este cea actuala, respectiv comerciala.

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

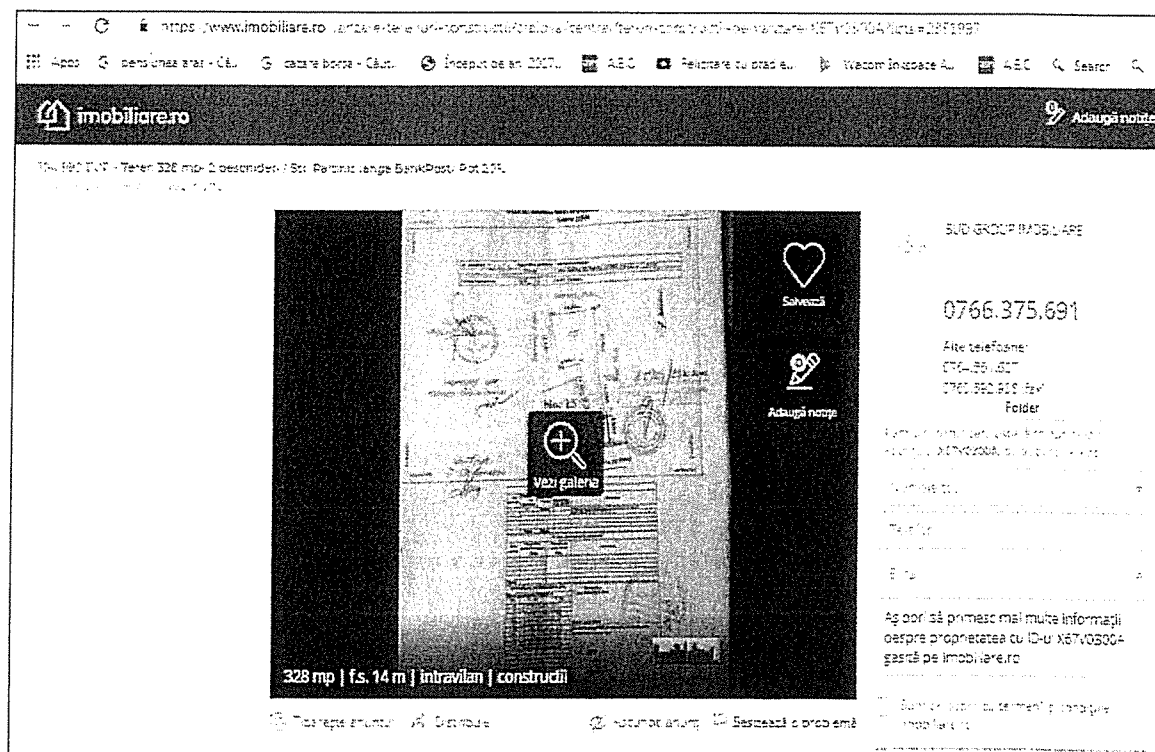
Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil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

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Paltinis, lângă fostul Bank Post, jud. Dolj, în suprafața de 328,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 320,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.imobiliare.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.



The screenshot shows a real estate listing on the website www.imobiliare.ro. The listing is for a plot of land (teren) with the following details:

- Location:** Craiova, str. Paltinis, lângă fostul Bank Post, jud. Dolj.
- Area:** 328 mp.
- Form:** f.s. 14 m.
- Destination:** intravilan | construcții.
- Price:** 0766.375.691.
- Contact:** 0766.375.691.
- Folder:** 0766.375.691.
- Additional info:** Agoră să primim mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X67V03004 găsiți pe imobiliare.ro.

The listing also includes a map showing the location of the plot and a gallery of images.

https://www.imobiliare.ro/teren-328-mp-2-deschideri-Str-Paitinis-langa-BankPost-Pot-20%
ID: 1674030542/terea=2351997

imobiliare.ro

ID: 1674030542 - Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paitinis langa BankPost/ Pot 20%
ID: 1674030542/terea=2351997

Caracteristici

Suprafata teren	328 mp	Tip teren	construcție
Tip teren	teran	Tip construcție	intreavlan
Tip teren	2	Tip construcție	teran

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate, betonate
- Mijloc de transport
- Iluminat străzi

Vicinătăți

Strada Paitinis - langa fostul Bank Post

https://www.imobiliare.ro/teren-328-mp-2-deschideri-Str-Paitinis-langa-BankPost-Pot-20%
ID: 1674030542/terea=2351997

imobiliare.ro

ID: 1674030542 - Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paitinis langa BankPost/ Pot 20%
ID: 1674030542/terea=2351997

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate, betonate
- Mijloc de transport
- Iluminat străzi

Vicinătăți

Strada Paitinis - langa fostul Bank Post

Alte detalii

Teren intreavlan in suprafata de 328 mp cu dubla deschidere / une de 14,55 mp si ceaalta de 3,50 mp.
Terenul este situat pe strada Paitinis - langa Bank Post Conform C.U.Terenul este situat in zona de locuinte cu regim servit de inaltimi de la P-3 la maxim P+10 si un Pot de 20%. Proprietarul accepta si carenta

Acte, avize

Certificat de Urbanism

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, Calea Unirii, jud. Dolj, în suprafața de 1.421,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 330,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.



https://www.imobiliare.ro/vanzare/terenuri-construcții/craiova-centra-teren-construcții-de-vanzare-X86N13016?lista=2351997

Apasă pe un singur buton - Căut. Căutare borse - Căut. Început pe an 2017. A.E.C. Felicitare cu creșterea. Webcam însoțite A.E.C. Setarea...

Teren construcții de vânzare
Craiova zona Central - vest / nord

469.000 EUR
Comisioane vânzare între 2% și 3,5% + TVA

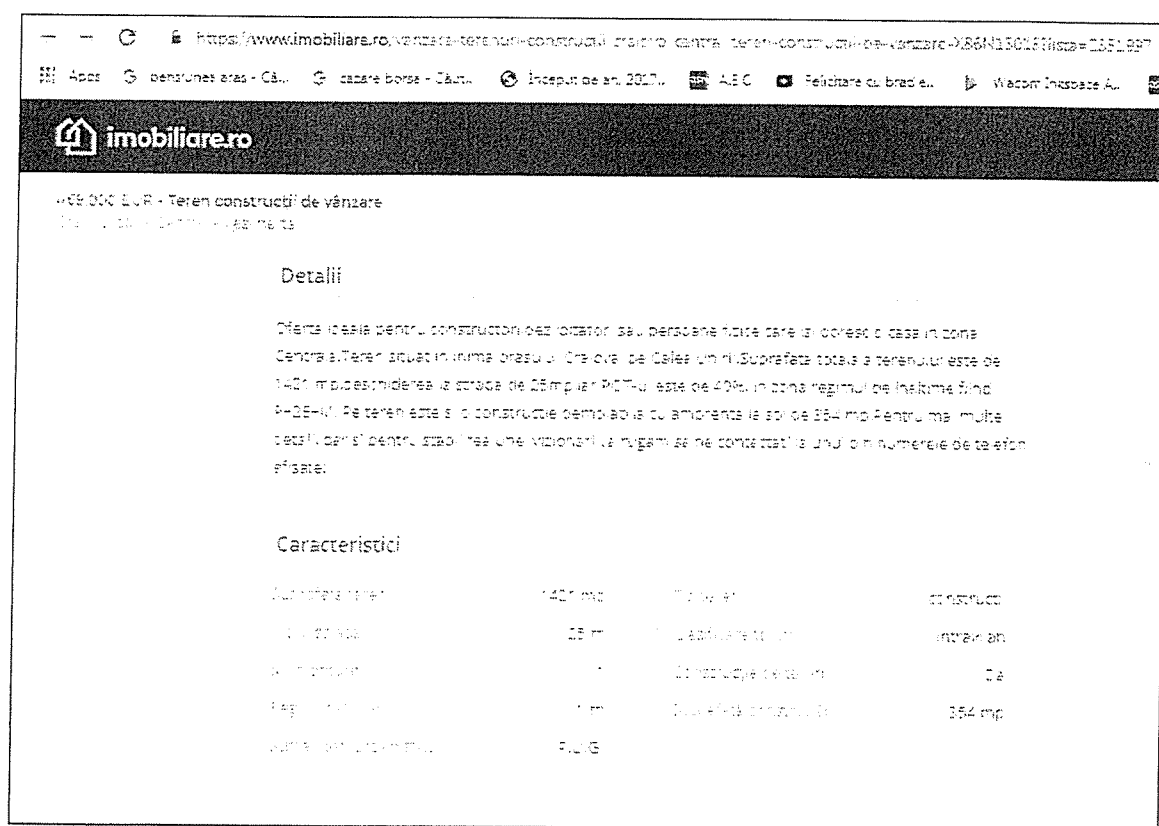
UNIC

Salvează
Adaugă nouă

UNIC SIMPLY THE BEST SRL
0774 688 488
Folder
Alte telefoane:
0770 635 564

Termen de vânzare: 10 zile
Număr de telefon: 0770 635 564
E-mail: unic@unic.ro

Aș dor să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X86N13016



https://www.imobiliare.ro/vanzare/terenuri-construcții/craiova-centra-teren-construcții-de-vanzare-X86N13016?lista=2351997

Apasă pe un singur buton - Căut. Căutare borse - Căut. Început pe an 2017. A.E.C. Felicitare cu creșterea. Webcam însoțite A.E.C. Setarea...

imobiliare.ro

469.000 EUR - Teren construcții de vânzare
Craiova zona Central - vest / nord

Detalii

Oferta ideala pentru constructii rezidentiale sau persoane fizice care isi doresc o casa in zona Centrala. Teren situat in urma brasului Craiova pe Calea Unirii. Suprafata totala a terenului este de 1421 mp. Inchiderea la strada de 25 mp iar P.U.T-ul este de 40%. In zona regimul de inaltime fiind P+DE+1/1. Pe teren este si o constructie demnolabla cu amprenta la sol de 354 mp. Pentru mai multe detalii, pentru stabilirea unei vizionari si rugam sa ne contactati la unul din numerele de telefon afisate.

Caracteristici

Caracteristică	Valoare	Tip	Destinație
Suprafața teren	1421 mp	Regulată	Construcții
Suprafața P.U.T.	40%	Regulată	Construcții
Suprafața P.U.T.	40%	Regulată	Construcții
Suprafața P.U.T.	40%	Regulată	Construcții
Suprafața P.U.T.	40%	Regulată	Construcții

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Vasile Alecsandri, nr. 92, jud. Dolj, in suprafata de 400,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 395,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.homezz.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

[illegible][illegible]

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Teren intravilan, mun. Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 49, jud. Dolj	Craiova, str. Paltins, langa fostul Bank Post, jud. Dolj	Craiova, Calea Unirii, jud. Dolj	Craiova, str. Vasile Alexandri, nr. 92, jud. Dolj
Provenienta informatii comparabile		www.imobiliare.ro	www.obx.ro	www.homezz.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		320,00	330,00	395,00
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret ajustat		320,00	330,00	395,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret ajustat		320,00	330,00	395,00
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Pret ajustat		288,00	297,00	355,50
Cheltuieli dupa cumparare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		288,00	297,00	355,50
Corectii pentru:				
Amplasament si acces	Subiect	putin mai bun	mai bun	mult mai bun
Corectie		-1,00%	-5,00%	-20,00%
Valoare ajustare		-2,88	-14,85	-71,10
Suprafata teren proprietate (mp)	526,00	328,00	1.421,00	400,00
Corectie		1,31	-5,25	0,88
Valoare ajustare		1,31	-5,25	0,88
Restrictii constructii	construibil	similar	cu constructie demolabila	similar
Corectie		0,00%	3,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	8,91	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Acces	bun	similar	similar	similar
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-1,57	-11,19	-70,22
PRET AJUSTAT		286,43	285,81	285,28
<i>Valoare unitara teren _rotunjit</i>			<i>285 euro/mp</i>	
			<i>1345 lei/mp</i>	
<i>Valoare totala teren _rotunjit</i>			<i>155.610 euro</i>	
			<i>734.200 lei</i>	

Explicitarea ajustarilor:

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

2. Amplasamentul afectează valoarea proprietății. Amplasament superior pentru toate proprietățile comparabile, pentru care s-au aplicat ajustări negative de 1% pentru comparabila 1, 5% pentru comparabila 2 și 20% pentru comparabila 3;
 3. Diferența de suprafață a terenurilor afectează valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 250 mp, afectează prețul unitar cu $\pm 1,5$ euro/mp;
 4. Existența unei construcții demolabile pe terenul respectiv influențează valoarea proprietății. S-a aplicat o ajustare pozitivă de 3% pe comparabila 2, ca urmare a existenței unei clădiri demolabile.
- Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

3.2.2. Estimarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață

Estimarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului pleacă de la estimarea valorii de piață 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 – numărul de ani de recuperare a investiției (valorii terenului). Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul constituirii dreptului de suprafață datorită caracterului sezonier al activității economice a solicitantului;

V_r – valoarea reziduală (terminală). Valoarea terminală este zero în acest caz, deoarece recuperarea întregii valori a terenului se face în mai puțin de 25 ani

a – rata de actualizare

Totodată, valoarea de piață a terenului poate fi exprimată și prin formula:

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

r – prețul anual al dreptului de suprafață

Pentru determinarea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului (prețul anual al dreptului de suprafață) se utilizează formula:

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

Etape de lucru:

În vederea estimării redevenței minime se parcurg următoarele etape:

- a. estimarea prin abordarea prin piață a valorii de piață a proprietății;
- b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției;
- c. estimarea ratei de actualizare (a);
- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- e. determinarea prețului anual al dreptului de suprafață.

a. estimarea prin abordarea prin piață a valorii de piață a proprietății

Valoarea proprietăților s-a estimat prin abordarea prin piață la capitolul 4.2.1.

Valoare proprietatii este:

Valoare unitara teren <i>rotunjit</i>	285 euro/mp
	1.345 lei/mp
Valoare totala teren <i>rotunjit</i>	155.610 euro
	734.200 lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

Conform prevederilor legale "Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului. Astfel, se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul constituirii dreptului de suprafață datorită caracterului sezonier al activității economice a solicitantului.

c. estimarea ratei de actualizare (a)

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

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

c.1. Randamentul fara risc

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

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

c.2. Beta

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

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

Date updated:	05.10.19	YouTube Video	Notes
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu	explaining	If you are looking for a pure-play beta, i.e., a beta for a business, the unlevered beta corrected for cash is your best bet. Since even sector betas can move over time, I have also reported the average of the this sector beta across time in the last column. This number, for obvious reasons, is less likely to be volatile over time.
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures	estimation	
Home Page:	http://www.damodaran.com	choices and	
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	process	
Companies in each industry:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/industry.xls		
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variables.htm		
Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?		Marginal	
If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use		25.00%	
</			

c.3. Prima de risc specifica riscului de piata

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

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

Estimating Country Risk Premiums

Enter the current risk premium for a mature equity market:

Updated January 1, 2019

Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium?

Updated January 1, 2019

If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets)

Updated January 1, 2019

Country	Africa	Moody's rating	Rating-based Default Spread	Country Risk Premium
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	2.48%	3.06%

c.4. Prima de risc aditionala

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

In concluzie, rata de actualizare devine:

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

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

Capitolul I. EVOLUȚIA INFLAȚIEI	
Grafic 1.1. Evoluția inflației	
Data	IPC - medie variație anuală (%)
mar. 19	4,4
Notă: Lămprea intervalului de variație este de ±1 pp.	
Sursa: INS, BNR	

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

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

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

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 18,6127$$

e. determinarea pretului dreptului de suprafață

Specificație	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	546,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	285,00
curs de schimb	lei/euro	4,7182
valoarea de piata unitara a terenului	lei/mp	1.345,00
numarul de ani de recuperare a dreptului de suprafață	ani	25,00
rata de actualizare reala (fara inflatie)	%	2,41%

factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^{72} \frac{1}{(1+a)^k}$	-	18,6127
-------------------------	-------------------------------------	---	---------

Pretul dreptului de suprafață		
Valoare anuala / mp	72,26 lei	15,32 eur
Valoare anuala total suprafata	39.455 lei	8.362 eur
Valoare lunara / mp	6,02 lei	1,28 eur
Valoare lunara total suprafata	3.288 lei	697 eur

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare **Teren intravilan situat în Craiova, Calea București, nr. 53, bl. 29B, în suprafața de 546 mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Craiova**, la data de 10.06.2019 este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Teren, Calea București, nr. 53, bl. 29B, S = 546,00 mp	734.200 lei	155.610 EUR
Valoare unitara / mp	1.345 lei	285 EUR

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață **anual** este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare totala	39.455 lei	8.362 eur
Valoare unitara / mp	72,26 lei	15,32 eur

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață **lunar** este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare totala	3.288 lei	697 eur
Valoare unitara / mp	6,02 lei	1,28 eur

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

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

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui bază pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului, sub rezerva limitelor menționate.

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

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

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

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular **ANEVAR**



**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.241

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea ACTIVE
CONEXE S.A., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea București,
nr.53, aferent blocului 29B**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr.82831/2019, rapoartele nr.85447/2019 al Direcției Patrimoniu și nr.87168/2019 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea ACTIVE CONEXE S.A., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.53, aferent blocului 29B și rapoartele nr.150/2019 al Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.153/2019 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.155/2019 al Comisiei de Urbanism, Protecția Mediului și Conservarea Monumentelor, nr.157/2019 al Comisiei Juridice, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.160/2019 al Comisiei Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile art.693-702-Suprafață și Cartea a V-a Titlul II Cap. I-Izvoarele obligațiilor-Contractul din Legea nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art.4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, art.45, alin.3, art.61 alin.2, art.115, alin.1 lit.b și art.121, alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRÂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea ACTIVE CONEXE S.A., asupra terenului în suprafață de 546 mp., situat în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.53, aferent blocului 29 B, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, se constituie pe o perioadă de 99 ani.

- Art.3.** Cuanumul prestației titularului dreptului de superfcie asupra terenului identificat la art.1 din prezenta hotărâre, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** ACTIVE CONEXE S.A. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea cuanumului prestației prevăzut la art.3 din prezenta hotărâre, contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 141.55 mp., începând de la data de 30.11.2015, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale, adoptate pentru fiecare an.
- Art.5.** Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de superfcie.
- Art.6.** Se aprobă încetarea, prin acordul părților, a contractului de concesiune nr.191/01.01.2000, modificat prin actul adițional nr.1/2010, și pe cale de consecință, Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.114/1999 și nr.28/2010.
- Art.7.** Se aprobă împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public privind notarea contractului de superfcie la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și să efectueze procedurile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.8.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către ACTIVE CONEXE S.A., în vederea notării contractului de superfcie la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj.
- Art.9.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și ACTIVE CONEXE S.A. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Romulus Victor NICOLICEA

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

