

Nr. 158717
Ziua 25.08 Anul 2021
Anexa

Nr. AEC 258 / 23.08.2021

CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Prin prezenta va transmitem:

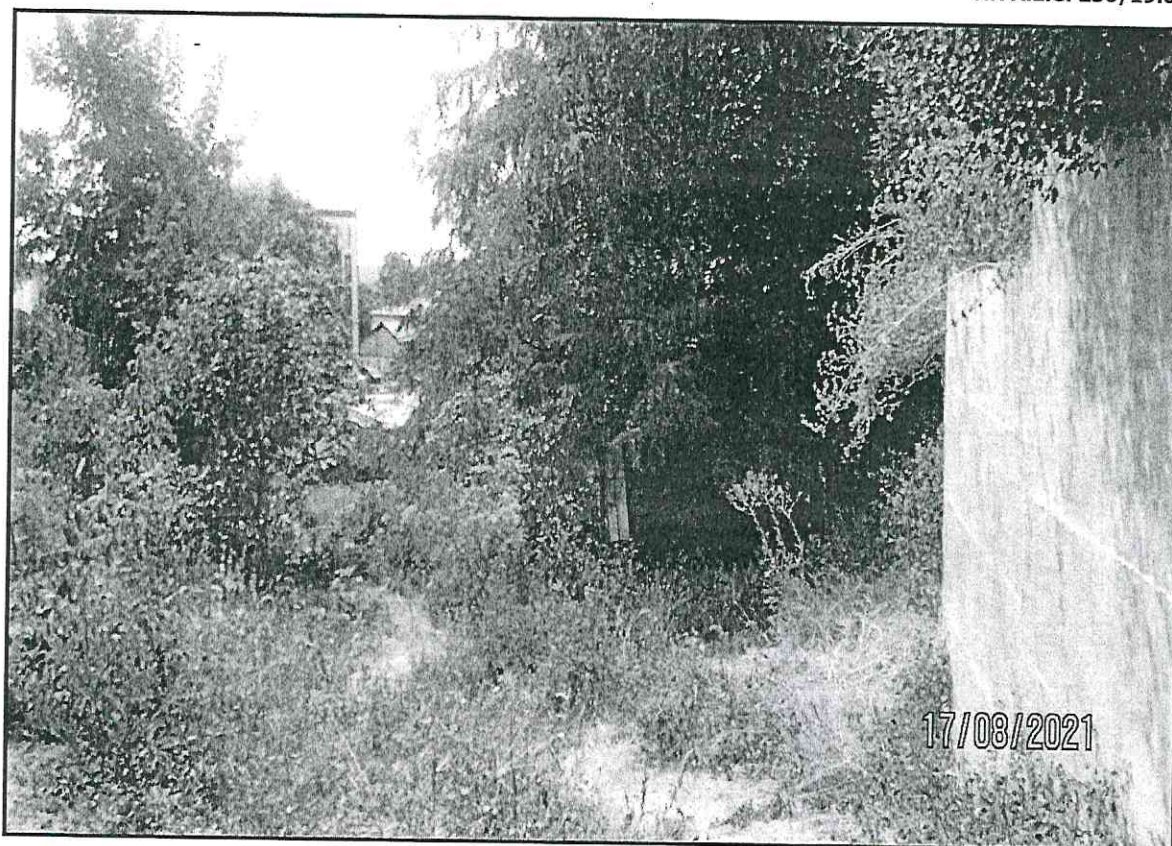
1. Raportul de evaluare Apartament, Cartierul Eroilor str. I. D. Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, et. 1, chiras Patrut Gheorghita, apartinand domeniului privat al municipiului Craiova, jud. Dolj, comanda nr. 139510/2021;
2. Raportul de evaluare Apartament, Cartierul Eroilor str. I. D. Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, et. 1, chiras Cebuc Constantina, apartinand domeniului privat al municipiului Craiova, jud. Dolj, comanda nr. 126582/2021;
3. Raportul de evaluare Apartament, Cartierul Eroilor str. I. D. Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, chiras Ciobanuiu Nicoleta, apartinand domeniului privat al municipiului Craiova, jud. Dolj, comanda nr. 12658.2/2021;
4. Raportul de evaluare Apartament, Cartierul Eroilor str. I. D. Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 19, et. 4, chiras Burtea Aurica, apartinand domeniului privat al municipiului Craiova, jud. Dolj, comanda nr. 139513/2021.
5. Raport de evaluare Teren, str. Recunostintei, nr. 14bis, cu N.C. 244744, in suprafata totala de 232,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova, comanda nr. 139534/2021.

ARBĂNAȘ – MOCANU VASILICA – DORIN

Director General



25148 / 26.08.2021



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN, STR. RECUNOSTINTEI, NR. 14BIS, N.C. 244744
APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 139534**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA
UTILIZATOR DESEM NAT: 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.



AUGUST 2021

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, situat in municipiul Craiova, jud. Dolj, str. Recunostintei, nr. 14bis, cu N.C. 244744, in suprafata totala de 232,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata si a cuantumului prestatiei titularului dreptului de suprafie a proprietatii imobiliare mentionate mai sus.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Constituirea dreptului de suprafie.
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. 84901/13.05.2021 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.
Data evaluarii:	17.08.2021
Curs valutar de referinta BNR: la data evaluarii	4,9232 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	Teren, str. Recunostintei, nr. 14bis, in suprafata totala de 232,00 mp

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 244744 – Craiova, str. Recunostintei, nr. 14 bis, jud. Dolj (S = 232,00 mp)	125.640 lei	25.520 €
Pret minim anual al dreptului de suprafie	13.739,00 lei	2.791,00 €
Pret minim anual unitar/mp	59,2198 lei	12,03 €
Pret minim lunar al dreptului de suprafie	1.145,00 lei	233,00 €
Pret minim lunar unitar/mp	4,9350 lei	1,0024 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta **valoarea de piata si respectiv pretul minim anual/lunar al dreptului de suprafie asupra terenului.**

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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 2020 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 își asuma răspunderea doar fata de clientul lucrării care este și utilizatorul desemnat.

1.3. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan, cu N.C. 244744, aparținând domeniului privat al mun. Craiova, amplasat în str. Recunoscintei, nr. 14bis, în suprafața totală de 232,00 mp.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus în vederea estimării valorii de piață și a cuantumului pretului dreptului de suprafață.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu legitimația 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu legitimația 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Data estimării valorii este 17.08.2021.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 17.08.2021, 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 stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține Municipiului Craiova. Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale.

În cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după: HCL 281/2021.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că 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 neconcordanțelor 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, presupuse schimbării condițiilor 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 participantii 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 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 17.08.2021, fiind un teren in suprafata totala de 232,00 mp, amplasat in intravilanul orasului Craiova, pe str. Recunostintei, nr. 14bis, 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 281/2021 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba constituirea dreptului de suprafata cu titlu oneros in favoarea Dnei Golumbeanu Constanta;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- in mentiunea documentelor de mai sus, Evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestor si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.



EVALUARE TEREN, S= 232,00 MP, STR. RECUNOSTINTEI, NR. 14BIS
MUNICIPIUL CRAIOVA

2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, cu N.C. 244744, in suprafata de 232,00 mp, cu categoria de folosinta curti – constructii, are o forma neregulata, fiind un teren in panta, fara vizibilitate, fiind amplasat in zona centrala a mun. Craiova, Recunostintei, nr. 14bis, jud. Dolj. Terenul dispune la limita proprietatii, respectiv la 100 m) de utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, gaz metan si canalizare. Terenul este partial liber, fiind acoperit de o constructie cu grad ridicat de deteriorare in suprafata de 34 mp, in rest fiind acoperit de vegetatie. Accesul pe proprietatea subiect evaluata este greoi, doar pe o alee de acces pietonala, abrupta, neexistand posibilitatea accesului cu masina.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Nerva, str. Recunostintei, str. Inclinata;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

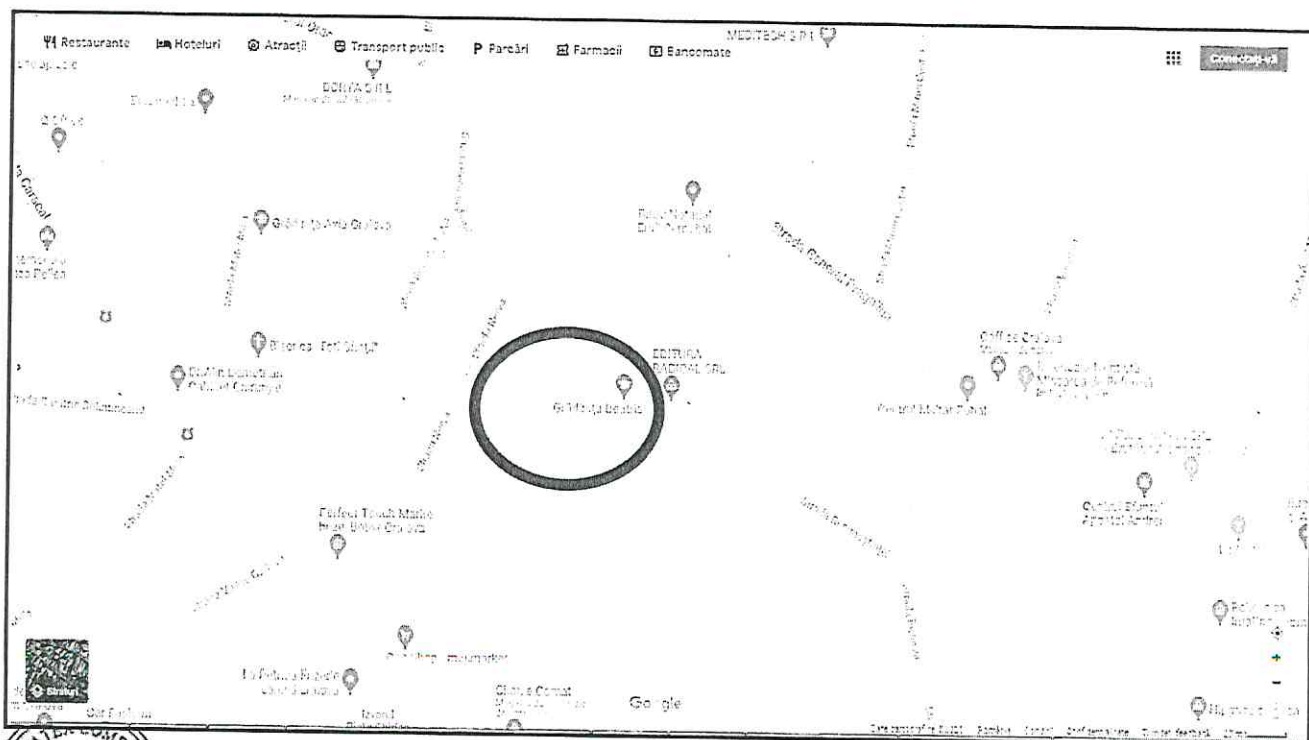
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - o Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - o Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - o Unitati de invatamant (mediu) si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

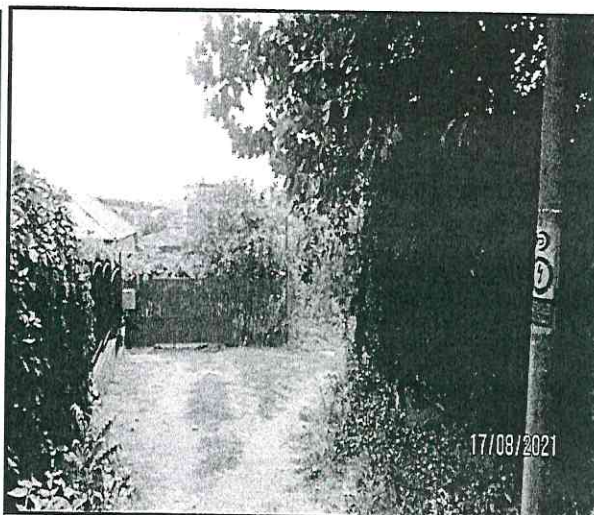
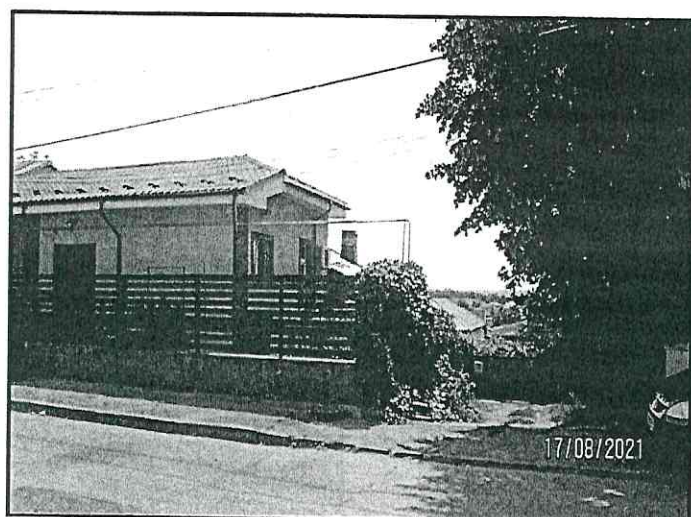
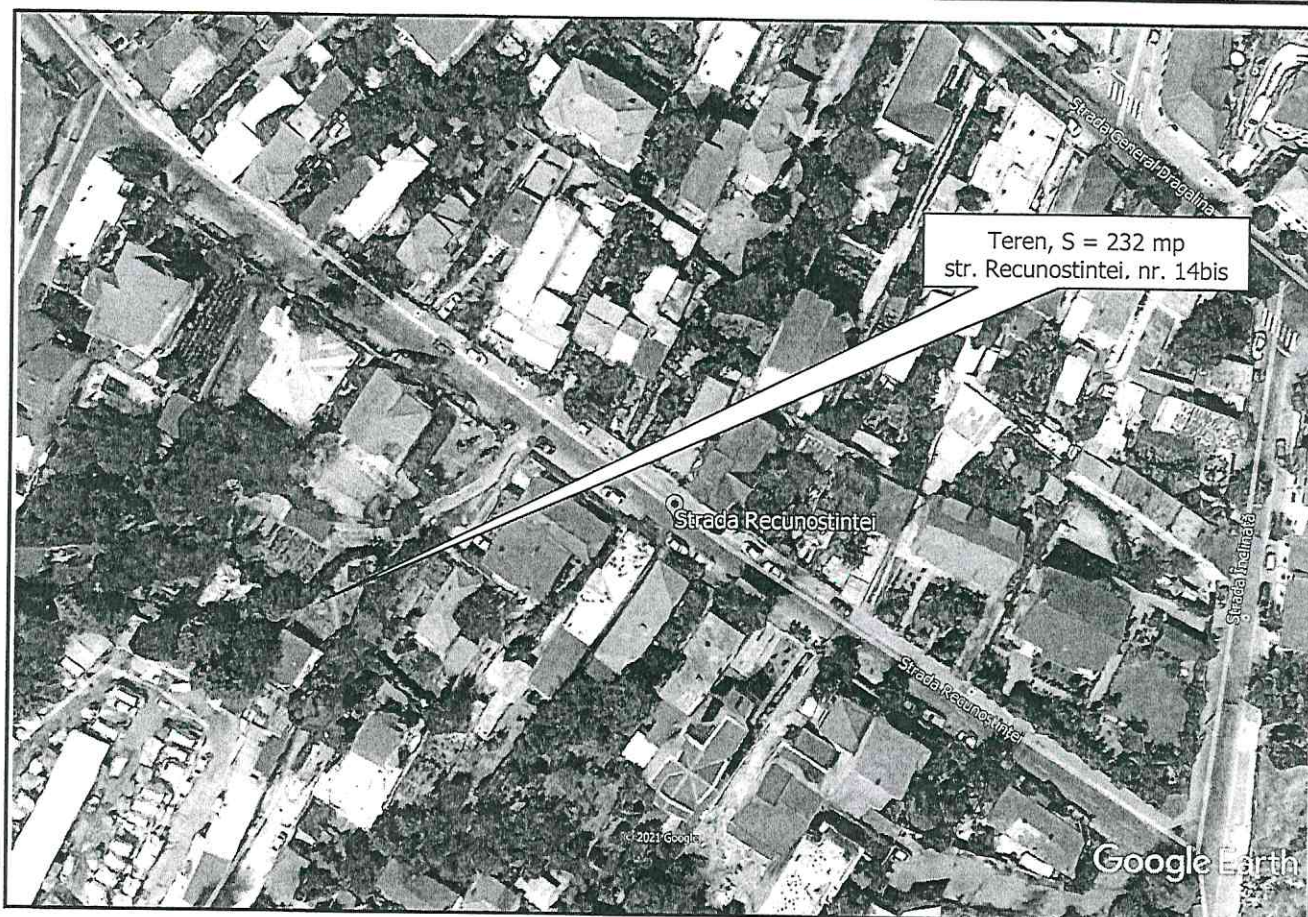
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

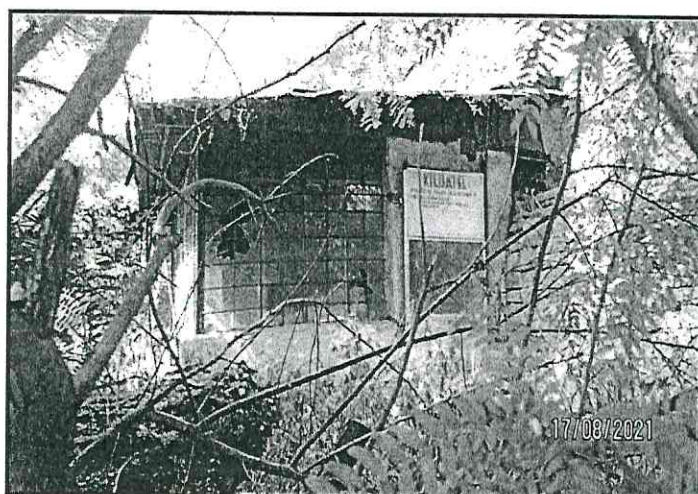
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

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







2.4. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

Standardele de evaluare 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. Pietele 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, pietele imobiliare fac obiectul unei diversități de

influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.

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

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin ofertă puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

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

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de 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 dobanzilor 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 ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

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

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

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

Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retaileri.

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

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

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

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

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

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

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

Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Campia Romană, 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 îmbina, 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 amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel.

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

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

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în 1967.

În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte. Viața spirituală a Craiovei se reflectă în activitatea Teatrului National, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Baniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" și Filarmonica "Oltenia".

Tot în Craiova se află Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Artă și Casa Baniei. Vechiul centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, așadar, ca orașul care i-a dat țării și lumii pe Constantin Brâncuși, Henri Coandă, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar câteva dintre marile personalități care s-au format aici - să-și regăsească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi. Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică. În orașul Craiova există rețeaua de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm. Executia acesteia a început în anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fontă, azbociment, premo. Conductele din fontă sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. În marea majoritate a cartierelor există alimentare cu apă, dar nu există acoperire totală. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Vălcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei.

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

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

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

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

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

Orașul Craiova și Zona Metropolitană a Craiovei sunt amplasate în regiunea Oltenia. Astfel, Polul de creștere Craiova deține un rol deosebit de important în ceea ce privește funcțiile sale economice, sociale, universitare și 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 cultură, 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 factorilor economici tradiționali și a celor inovative (construcții de mașini, energetică, electrotehnică);

- **centru universitar, academic si de cercetare** cu traditie, cu accent pe institutiile educationale si de cercetare care se axeaza pe profilul industrial si tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagan al traditiilor si mostenirii istorice, care confera identitate locala si unicitatea specifica spatiului oltenesc.

2.7. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

Al saselea oras din tara și cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenti ce studiaza aici peste 120 de specializari – printre cele mai cautate si cu o buna reputatie fiind Facultatea de Automatica, Electronica si Computere. "Pontentialul 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 inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o asezare a preturilor in zona imobiliara. Doar ca piata imobiliara din Craiova este atipica. Preturile au explodat, fara sa existe vreun fundament economic, fara ca in Craiova sa fi aparut mari investitii sau sa se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acesti factori economici pot influenta decisiv piata imobiliara, numai ca piata imobiliara nu urmareste intotdeauna realitatile economice. La Craiova piata imobiliara a urmat trendul cresterii de preturi din tara, fara sa se tina cont de conditiile economice din aceasta zona, care si in acest moment sufera de investitii economice majore. De aceea, supa cum afirma vicepresedintele ARAI se achizitioneaza la preturile care sunt in tara, inasa, in acelasi timp, suntem mai saraci si suferim atunci cand achitam rate la nivelul celor din Bucuresti, Cluj, Iasi, Constanta”. De asemenea, specialistul local de pe piata imobiliara estimeaza o stagnare a preturilor pe piata imobiliara in Craiova in perioada urmatoare, argumentand ca atunci cand vor fi construite si vor incepe contractarile pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare sa absoarba toate acele constructii, astfel ca datorita concurentei intre dezvoltatori, va fi un impact si asupra preturilor.

La ora actuala, raportat la pretul pe metrul patrat, in Craiova, apartamentele vechi se vand cu preturi cuprinse intre 1.100 si 1.200 de euro pe metrul patrat de suprafata utila, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul patrat de suprafata utila. Stocul de spatii de birouri de clasele A si B in Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spatiile de birouri de clasa A variind intre 10 si 12 euro/mp si intre 6 si 10 euro pentru cele de clasa B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%. Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto si de servicii administrative (SSC) urmaresc extinderea activitatilor, de aceea, cererea lor de spatii de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

In concluzie specialistii in imobiliare estimeaza ca preturile au crescut prea rapid si fara fundamente economice prea solide si ca de acum incolo mai este foarte puțin loc de creștere pe piața imobiliara in condițiile in care in Oltenia nu exista creștere economica sustenabila, nu exista investiții majore.

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

2.8.1. Analiza cererii

Desi piata imobiliara autohtona a inceput anul cu un avant, atat din perspectiva proiectelor care se dezvolta, cat si a apetitului de achizitie a romanilor, exista amenintari ca aceasta se afla sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a cresterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro fata de leu, dar si a majorarii costurilor de constructie. Piata imobiliara rezidentiala din Romania va functiona cu doua viteze in 2019, un an plin de provocari, pe fondul accentuarii discrepantelor intre mediul urban si cel rural. Piata imobiliara romaneasca va fi caracterizata, in continuare, de un decalaj major dintre cerere si oferta, in conditiile in care deficitul in special de locuinte, la nivel national, este de peste 1 milion de unitati locative.

Caracteristicile unei pieti in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren intravilan variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumparatorii se dezvoltă imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatorii 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 terenurilor speculativă va crește și invers. Alți speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Forțele care 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 prețurile 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 pentru investitori-întreprinzători. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificări pentru prețurile mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu este suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile 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 $280 \div 400$ 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 care 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 piață 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	mun. Craiova, str. Doljului-Paltinis, cartier Brazda lui Novac jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 288 mp, utilitățile zonei	267,85	oferta de vânzare
2	mun. Craiova, str. Rovinari, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 407 mp, utilitățile zonei	267,81	oferta de vânzare
3	mun. Craiova, str. General Magheru, jud. Dolj	intravilan	Teren intravilan, S = 793 mp, utilitățile zonei	300,00	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 că din punct de vedere al evoluției prețurilor se aștepta la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere și în perioada următoare dacă parametrii economici la nivel național vor fi pozitivi și într-o relativă stabilitate politică. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate. În prezent există un interes susținut pentru terenuri,

atat pentru dezvoltare rezidențială, cât și comercială. Dezvoltatorii experimentați selectează terenurile situate în zone centrale și zone cu infrastructura bună, situație clară de urbanism și parametri buni de construire, la prețuri care reflectă posibilitățile de edificare. Prețurile vor putea crește ușor pentru astfel de terenuri, în condițiile în care și prețurile pentru spațiile rezidențiale vor crește iar vânzarile se vor realiza încă din faza de proiect. Florin Nine, director în cadrul Regatta spune că „dezvoltatorii vor fi atât companii mari, locale sau străine, dar și mici antreprenori care dezvoltă proiecte de dimensiuni reduse, până la 20 de unități”.

Concluzii cu privire la analiza de piață

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

Aria piete este una urbană și aparține unei **zone centrale** de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 70%.

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**.
- **tendențe:** stabilizare și creștere a tranzacțiilor imobiliare.
- cotații oferite prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **50 - 300 euro/mp** în funcție de zonă, suprafața și accesul la utilități).

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de „cea mai bună utilizare” (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia.

„CMBU este definită ca „utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

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

Relațiile dintre comportamentul economic și 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 bună 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.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona centrală a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație comercială, clădiri aflate în stare foarte bună, considerăm că cea mai bună utilizare este de teren cu destinație **comercială**.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor Anevar 2018 respectiv:

„Produce efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG;

- utilizările propuse sunt dimensionate în corespondență cu suprafața lotului de teren, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată, fiind realizabile din punct de vedere fizic și tehnic în baza studiilor de fezabilitate aferente, cât și permise legal fiind în concordanță cu Planul urbanistic general al mun. Craiova (PUG).
- se considera oportună și fezabilă financiar executarea unei astfel de investiții.

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 bună utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

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

3.1.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber. Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

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

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

3.2. Modul de abordare a valorii

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

3.2.1. Abordarea prin piață

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

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

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

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

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Doljului-Paltinis, cartier Brazda lui Novac jud. Dolj, în suprafața de 280,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, cu deschidere la strada principală de 11,02 m, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 267,85 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.craiovaimobiliare.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. Rovinari, jud. Dolj, în suprafața de 407,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, cu deschidere de 10 m, se afla între case, fiind la vânzare la data evaluării la un preț de 267,81 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.imobiliare.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în mun. Craiova, str. General Magheru, jud. Dolj, în suprafața de 793,00 mp, cu o formă regulată, destinația curți-construcții, front stradal 14,00 m, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 300,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul www.vora.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.



Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât 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. Astfel s-au aplicat ajustări de $\pm 18 \div 28\%$ pentru diferența de amplasament;
3. Diferența de suprafață a terenurilor afectează valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de ± 100 mp, afectează prețul unitar cu $\pm 4,0$ euro/mp;
4. Existența unei construcții pe terenul respectiv influențează valoarea proprietății. S-au aplicat ajustări negative de 5% pe toate comparabilele.
5. Forma terenului afectează valoarea proprietății. Astfel s-au făcut ajustări negative de 15% pe toate comparabilele.
6. Accesul greoi, terenul fiind în pantă și fără vizibilitate, doar prin intermediul unei alei pietonale, fără acces auto, afectează valoarea proprietății. Astfel
7. Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări. Astfel s-au făcut ajustări negative de 35% pe toate comparabilele.

Desfasurarea calculului și analiza relativă a terenului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

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 10 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 10 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) stabilirea ratei de actualizare (a);

- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- e. determinarea pretului anual al dreptului de suprafață.

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

Valoarea proprietății s-a estimat prin abordarea prin piața la capitolul 3.2.1. Valoare proprietății este:

Valoare unitară Teren intravilan (232,00 mp)_rotunjit	67,00	euro/mp
Valoare Teren intravilan (232,00 mp)_rotunjit	15.544	euro
	76.530	lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției

Conform prevederilor legale "Limita minimă a pretului redevenței minime se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare al spațiului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente". În condițiile date, se consideră o perioadă de recuperare a investiției în cazul dreptului de suprafață egală cu perioada contractului de stabilire a dreptului de suprafață, respectiv 10 de 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 calculată folosind următoarea formulă:

Rata de actualizare = Randamentul fără risc + Beta x Prima de risc specifică riscului de piață a României + Prima de risc adițională

c.1. Randamentul fără risc

Pentru determinarea ratei rentabilității fără risc s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Luna	Dobânda de politică monetară
iul.20	1,75%
aug.20	1,50%
sep.20	1,50%
oct.20	1,50%
nov.20	1,50%
dec.20	1,50%
ian.21	1,25%
feb.21	1,25%
mar.21	1,25%
apr.21	1,25%
mai.21	1,25%
iun.21	1,25%
MEDIA	1,40%

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de **0,76**.

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

Date updated:	05.ian.21					
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu					
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)					
Home Page:	http://www.damodaran.com					
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html					
Companies in each industry:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls					
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm					
Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta	Average Levered Beta	Average correlation with the market	Total Unlevered Beta	Total Levered Beta
Real Estate (General/Diversified)	11	0,76	0,78	45,01%	1,69	1,73

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 **2,13%**. 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)

Country	Moody's rating	Country Risk Premium	Region
Romania	Baa3	2,13%	Eastern Europe & Russia

c.4. Prima de risc additional

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii si de influența factorului politic si a prevederilor legislației în domeniul imobiliar.

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc additional de **2,00%**.

În concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 1,40\% + 0,76 \times 2,13\% + 2,00\% = 5,01\%.$$

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. 3 al anului 2021 a fost prognozata la 3,30%).

Capitolul IV: PERSPECTIVELE INFLAȚIEI	
Data	IPC
T3 2021	3,3

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 1,66\%$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 9,1446$$

e. determinarea pretului dreptului de suprafata

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	232,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	67,00
curs de schimb	lei/euro	4,9232
valoarea de piata unitara a terenului	lei/mp	76.530,00
numarul de ani de recuperare a dreptului de suprafata	ani	10,00
rata de actualizare reala (fara inflatie)	%	1,66%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^{72} \frac{1}{(1+a)^k}$	9,1446

Pretul dreptului de suprafata minim aferent terenului intravilan, N.C. 244744 (S = 232,00 mp)

Pret minim anual al dreptului de suprafata_rotunjit	8.369,00 lei	1.700,00 €
Pret minim anual unitar/mp	36,0733 lei	7,33 €
Pret minim lunar al dreptului de suprafata	697,00 lei	142,00 €
Pret minim lunar unitar/mp	3,0061 lei	0,6106 €

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării și valoarea minimă a dreptului de suprafață a acestuia, ce aparține domeniului privat al U.A.T. CREAIOVA, jud. Dolj, la data de 17.08.2021, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate în detaliu în tabelele anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimată	
Teren intravilan, N.C. 244744 – Craiova, str. Recunoștinței, nr. 14 bis, jud. Dolj (S = 232,00 mp)	125.640 lei	25.520 €
Pret minim anual al dreptului de suprafață	13.739,00 lei	2.791,00 €
Pret minim anual unitar/mp	59,2198 lei	12,03 €
Pret minim lunar al dreptului de suprafață	1.145,00 lei	233,00 €
Pret minim lunar unitar/mp	4,9350 lei	1,0024 €

Notă 1: Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă **valoarea de piață și respectiv prețul minim anual/lunar al dreptului de suprafață asupra terenului.**

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

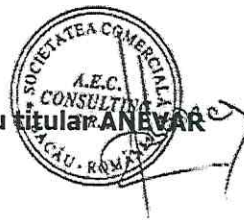
Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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 certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

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

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

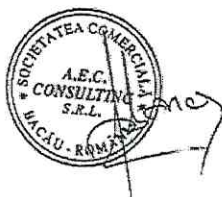


Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



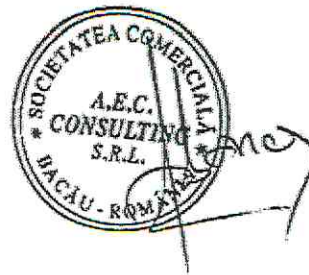
CENTRALIZATOR

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)		
Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 244744 - Craiova, str. Recunostintei, nr. 14bis, jud. Dolj (S = 232 mp)	125.640 lei	25.520 €
Pret minim anual al dreptului de superficie	13.739,00 lei	2.791,00 €
Pret minim anual unitar/mp	59,2198 lei	12,03 €
Pret minim lunar al dreptului de superficie	1.145,00 lei	233,00 €
Pret minim lunar unitar/mp	4,9350 lei	1,0024 €



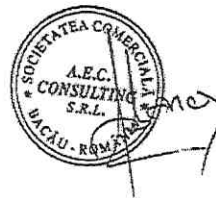
**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Craiova, str. Recunostintei, nr. 14bis, jud. Dolj	mun. Craiova, str. Doljului-Paltinis, cartier Brazda lui Novac jud. Dolj	mun. Craiova, str. Rovinari, jud. Dolj	mun. Craiova, str. General Magheru, jud. Dolj
Numar cadastral	244744			
Provenienta informatii comparabile		www.craiovaimobiliare.ro	www.imobiliare.ro	vora.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		267,85	267,81	300,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-26,79	-26,78	-30,00
Pret ajustat (euro)		241,07	241,03	270,00
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		241,07	241,03	270,00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Craiova, str. Recunostintei, nr. 14bis, jud. Dolj	mai bun	mai bun	mai mai bun
Ajustare (%)		-15,00%	-15,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-36,16	-36,15	-67,50
Suprafata teren proprietate (mp)	232,00	280,00	407,00	793,00
Ajustare		1,92	7,00	22,44
Ajustare valorica (euro)		1,92	7,00	22,44
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	ocupat de o constructie	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-12,05	-12,05	-13,50
Forma terenului	neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare valorica (euro)		-24,11	-24,10	-27,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	teren in panta, fara vizibilitate, acces greoi pe o alee pietonala	similar	similar	similar
Ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Ajustare valorica (euro)		-60,27	-60,26	-67,50
TOTAL AJUSTARI		-130,67	-125,57	-153,06
Ajustare totala neta		-130,67	-125,57	-153,06
Ajustare totala bruta		134,51	139,57	197,94
Numar ajustari		5	5	5
PRET AJUSTAT		110,40	115,46	116,94
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,502	0,521	0,660
PRET CORECTAT		110,40	115,46	116,94
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	110,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	25.520			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	125.640			



**CALCUL DREPT DE SUPERFICII
TEREN INTRAVILAN, S = 232,00 MP**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	232,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	110,00
curs de schimb	lei/euro	4,9232
valoarea de piata a terenului	lei	125.640,00
numarul de ani aferent contractului pentru care se acorda dreptul de superficie	ani	10,00
rata de actualizare reala	%	1,66%
factorul de actualizare $\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	-	9,1446
Pretul dreptului de superficie minim aferent terenului intravilan N.C. 244744 (S = 232,00 mp)		
Pret minim anual al dreptului de superficie_rotunjit	13.739,00 lei	2.791,00 €
Pret minim anual unitar/mp	59,22 lei	12,03 €
Pret minim lunar al dreptului de superficie	1.145,00 lei	233,00 €
Pret minim lunar unitar/mp	4,9350 lei	1,0024 €



Categoria: Terenuri

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Str.Doljului-Paltinis (Valabila din 09/08/2021)

75.000 EUR
neg.



Detalii

Suprafata teren: 280 mp

Vind teren intravilan 280 mp, Cart. Brazda lui Novac, Str. Doljului - Paltinis, cu deschidere la strada principala 11,02 m cu destinatie PUG-zona de locuinte P+3, Pot max=20% si CUT max =2,2 , pret.75.000 Euro negociabil.

Date Contact agent imobiliara

OTIC Craiova

Telefon: 0351.428.667

Fax: 0351428667

Mobil: 0733912771, 0770.173.688

E-mail: oticiav72@yahoo.com

Site:

Persoana contact: Vinatoru Otilia

Telefon: 0351.428667

Mobil: 0733.912771

E-mail: oticiav72@yahoo.com

Comision vanzare: 1% • Comision inchiriere: 50%

Anunturi depuse: 12

Trimitete mesaj

Printeaza

Adauga favorite

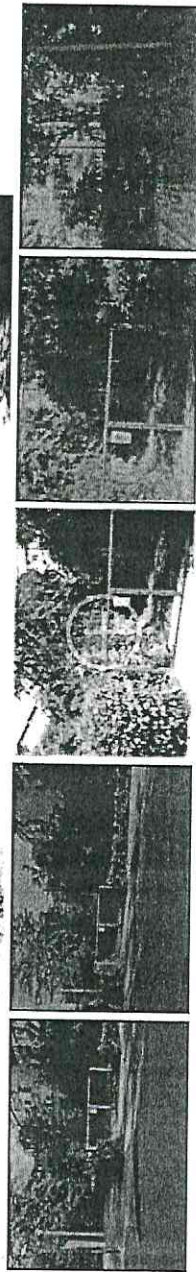
ID anunt: 456145



Printeaza

Adauga favorite

ID anunt: 456145



Share

Like 6.5K

Vind teren Intravilan 280 mp, Cart. Brazda lui Novac, Str. Doljului - Paltinis, cu deschidere la strada principală 11,02 m cu destinație PUG-zona de locuințe P+3, Pot max=20% și CUT max =2,2, pret. 75.000 Euro negociabil.

Detalii

Suprafata teren:	280 mp
Front stradal:	11 m
Tip teren:	Intravilan
Cadastru:	da
Intabulare:	da
Destinatie recomandata:	constructie P+3 locuinte

Utilitati

- apa
- curent electric 220V
- la sosea
- canalizare
- gaz
- mijloace de transport

Inapoi

Vând teren Craiova Str General Magheru

Valea Rosie, Craiova, Dolj

300 EUR

0 EUR / mp

Caracteristici

Suprafata utila	793 mp	Oferit de	Persoana fizica
Front stradal	14 m		

Descriere

Vând teren Craiova Str general Magheru nr 12 in suprafata de 793 m2 vecin cu pensiunea Flormang. Terenul este pretabil de un bloc regimul de inaltime este de D+P+1+2+3 iar potul este 35% pretul este de 300 euro m2 dein certificat nomenclatura stradală ,PUZ si toate documentele la zi.

Booking.com

de ex. mas regim. d...

19 aug 2019 - 20 aug 2019

Căutare



Rodna T
1 proprietate

Gruia T
1 proprietate

Ludus T
2 proprietati

Rodna

Gruia

Ludus

Crepleasca

Dumbrăvița

Valea Uieiului

Șura Mare

Costul

0-1000 lei

1000-2000 lei

2000-3000 lei

3000-4000 lei

4000-5000 lei

5000-6000 lei

6000-7000 lei

7000-8000 lei