MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.285

privind însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestaţiei dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucureşti, nr.49, aferent blocului 29A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 27.06.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr.102176/2019, rapoartele nr.105369/2019 al Direcţiei Patrimoniu şi nr.106671/2019 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestaţiei dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucureşti, nr.49, aferent blocului 29A şi rapoartele nr.186/2019 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale, nr.188/2019 al Comisiei pentru Învăţământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret şi Sport, nr.190/2019 al Comisiei de Urbanism, Protecţia Mediului şi Conservarea Monumentelor, nr.192/2019 al Comisiei Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti şi nr.194/2019 al Comisiei Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea domeniului;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.242/2019 referitoare la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea FORD ROMÂNIA S.A., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucureşti, nr.49, aferent blocului 29A;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. (1) Se aprobă însuşirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prestației dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 526 mp., situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucureşti, nr.49, aferent blocului 29A, în cuantum de 38.010 lei/an (8056 euro/an), respectiv 3.168 lei/lună (671 euro/lună), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală și Direcţia Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Romeo Titus RADU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR 285/2019

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. 214/11.06.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN, STR. CALEA BUCURESTI NR. 49, BL. 29A APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ

COMANDA NR. 101844/2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, ROMEO TITUS RADU

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 municipiul Craiova 12
2.7. Piata imobiliara in municipiul Craiova 14
2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei 14
2.8.1. Analiza cererii 14
2.8.2. Analiza ofertei 15
2.8.3. Echilibrul pietei 15
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE **17**
3.1. Cea mai buna utilizare 17
3.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber 17
3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit 17
3.2. Modul de abordare a valorii 18
3.2.1. Abordarea prin piata 18
3.2.2. Estimarea cuantumului 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. 49, bl. 29A, in suprafata totala de 526,00 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: la data evaluarii	4,7182 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	**Teren, str. Calea Bucuresti, nr. 49, bl. 29A, in suprafata totala de 526,00 mp**

Valoarea de piata a terenului:	707.305 lei (1.345 lei/mp) 149.910 euro (285 euro/mp)
Valoarea estimata a pretului dreptului de superficie **anual**:	38.010 lei (72,26 lei/mp) 8.056 euro (15,32 euro/mp)
Valoarea estimata a pretului dreptului de superficie **lunar**:	3.168 lei (6,02 lei/mp) 671 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 personae care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persone;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatilor.

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

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

CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.2. Utilizator desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA
Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de clientul lucrarii care este si utilizatorul desemnat.

1.3. Obiectul evaluarii
Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, apartinand domeniului privat al mun. Craiova, amplasat in str. Calea Bucuresti, nr. 49, bl. 29A, in suprafata totala de 526,00 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 superficie.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare
Raportul de evaluare a fost intocmit de S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:
- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii si data estimarii
Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.
- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunoștinta de cauza, prudent și fara constrangere."

Data estimarii valorii este 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 limitarii ale exercitari dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale.
In cazul de fața forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre proprietar copie dupa: HCL 242/2019.
Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietații imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispoziție documente in original pentru proprietatea evaluata.
Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitații actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Directia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu al Consiliului Local al Municipiului Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restricttiile 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 utilizarile 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 partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze prorpeitatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

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

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

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

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat;

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

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

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatile evaluate;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- date despre cuantum-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 a vut la dispozitie, existand posibilitatea exitentei 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 resposabilitate 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 526,00 mp, amplasat in intravilanul orasului Craiova, pe Calea Bucuresti, nr. 49, bl. 29A, 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 242/2019 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba constituirea dreptului de superficie 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 526,00 mp, cu categoria de folosinta curti – constructii, are o forma regulata, dreptunghiulara, fiind amplasat in zona centrala a mun. Craiova, Calea Bucuresti, nr. 49, bl. 29A, jud. Dolj.
Artere importante de circulatie in apropriere:

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

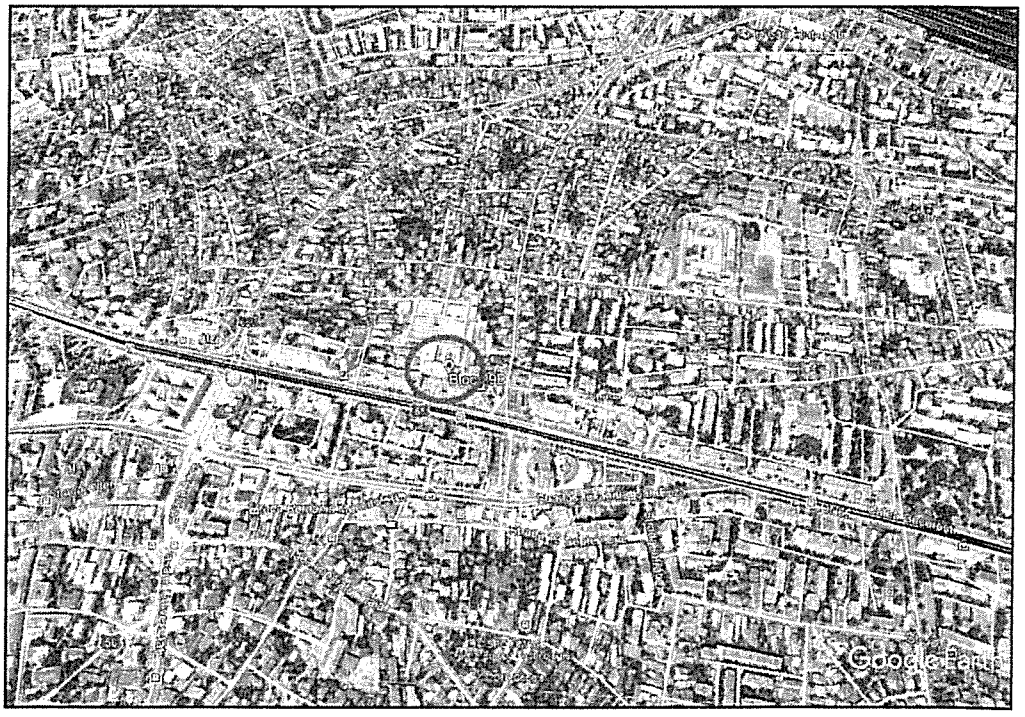
Caracterul edilitar al zonei:

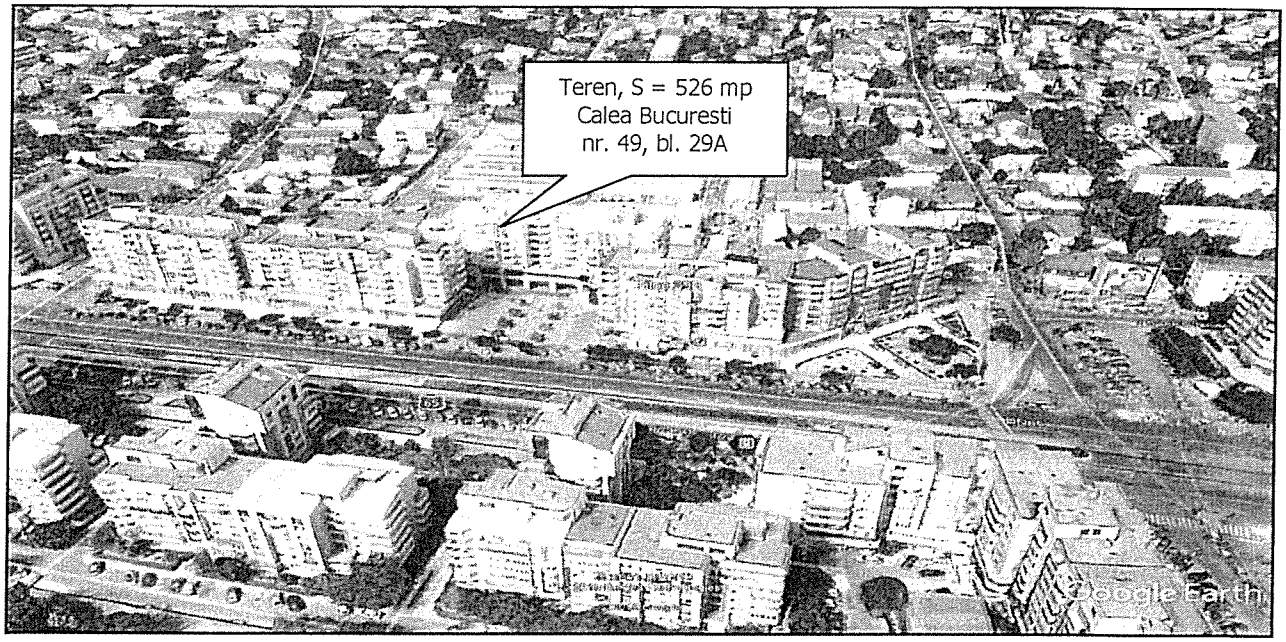
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
  - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
  - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
  - Unitati de invatamant (mediu) si superior;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

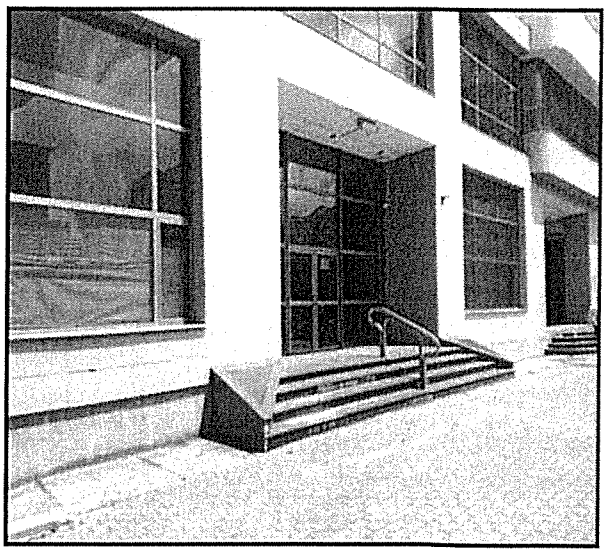
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- 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.




Teren, S = 526 mp
Calea Bucuresti
nr. 49, bl. 29A
Google Earth



2.4. Studiul pietei. Definirea pietei si subpietei

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – "Evaluarea proprietatii imobiliare" menționeaza ca: „o piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata."

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoregleaza, fiind influențata de multe ori de reglementarile guvernamentale și locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere și oferta, echilibrul atingandu-se greu și fiind de scurta durata. In funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietații imobiliare, motivațiile și varsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliara rezidențiala;
- Piața imobiliara comerciala;
- Piața imobiliara industriala;
- Piața imobiliara agricola;
- Piața imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piața imobiliara, pentru toate tipurile de proprietați este o piața activa, caracterizata prin oferta putin elestica in comparatie cu cererea și prețuri in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecința, avem o piața a vanzatorilor, pentru ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietațile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere și oferta pentru aceasta zona va genera și va susține in continuare un nivel crescut al prețului de vanzare și al chiriilor pentru proprietați imobiliare.

Analizand piața imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piața a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de prețurile relativ mari pe piața;
- Pe termen lung piața imobiliara are o anumita stabilitate, deși va pastra un numar destul de cereri de proprietați imobiliare, determinat de echilibrarea cererei cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietații evaluate se va face analiza pieței pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piața aplicata unei proprietați specifice are o importanța deosebita in procesul de evaluare și nu trebuie confundata cu analiza generala de piața sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietații ce face obiectul raportului, analiza de piața arata modul in care interacțiunea dintre cerere și oferta afecteaza valoarea proprietații.

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

Analiza de piața ofera și baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietații evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relația dintre cerere și oferta concurențiala de pe piața proprietații evaluate. Aceasta relație indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piața curenta.

Valoarea de piața a unei proprietați este in mare masura determinata de poziția sa competitiva pe piața. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piața ofera informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5. Analiza pietei imobiliare din Romania

Piața imobiliara din Romania a inregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea in toate sectoarele imobiliare, incercand sa fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea in creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, inregistrandu-se creșteri de 11% pentru piața rezidențiala, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, in timp ce suprafața de birouri finalizata in București a fost de 4 ori mai mare fața 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 fața de 2015 in Uniunea Eropeana și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost inregistrate in Luxemburg (14%) și Romania (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explica pe de o parte, vanzarile inregistrate de majoritatea jucatorilor au crescut cu 20-30% in ultimul an, iar pe de alta parte, aceasta functioneaza ca un catalizator pentru piata. Astfel, retailerii deja prezenti vor sa se extinda in continuare si dezvolta noi concepte pentru a deveni cat mai flexibili si pentru a acoperi atat orase si centre comerciale mari, cat si orase si scheme comerciale de dimensiuni mai mici. In plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atentia retailerilor din regiune observandu-se din ce in ce mai multe nume interesate sa se dezvolte in Romania.
Desi piata locala beneficiaza de o oferta semnificativa atunci cand vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare asteptandu-se ca acest trend sa continue pe masura ce creste si ponderea comertului online in consumul total.
Daca in ultimii ani, impactul tehnologic a inceput sa se resimta din ce in ce mai mult și in sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorienteaza catre plați 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 piața realizat de Analize Imobiliare in primul trimestru al anului in curs, proprietațile rezidențiale din Romania s-au apreciat cu 0,8% fața de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situeaza la un nivel apropiat de cel consemnat la inceputul lui 2010, dupa declinul important consemnat in primii doi ani de recesiune (mai ales in 2008). In ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistica (INS) releva, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atat in Uniunea Europeana, cat și in zona euro. Pentru piața locala, creșterea anuala a fost de 5,3%, corespunzand, astfel, cu cea consemnata de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietaților. Dorel Nița, Head of Data and Research in cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirma ca „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificata de Analize Imobiliare inca din a doua jumatate a anului 2017, s-a menținut și in primul trimestru din 2019.
Prețurile și-au continuat traiectoria ascendenta intr-un ritm și mai redus decat anul trecut, astfel incat diferența anuala a prețurilor proprietaților 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 putin teoretic, Romania este o piața foarte atractiva pentru investitori și interesul pentru investiții va fi in creștere in 2019, in contextul in care proprietațile 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 oportunitați pe o piața care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scazut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Mun. Craiova

Craiova este municipiul de reședința al județului Dolj, Oltenia, Romania, format din localitațile componente Craiova (reședința), Facai, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensamantului 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 industriala anuala 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 faima artei teatrale romanesti pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultura care isi desfasoara activitatea in Cetatea Baniei sunt: Opera Romana, Teatrul pentru Copii si Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" si Filarmonica "Oltenia".
Tot in Craiova se afla Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Arta si Casa Baniei. Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezinta un punct de referinta pe harta Romaniei de azi. Era firesc, asadar, ca orasul care i-a dat tarii si lumii pe Constantin Brancusi, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar cateva dintre marile personalitati care s-au format aici - sa-si regaseasca propria identitate prin ceea ce il defineste cu adevarat, dar mai ales prin mentalitatile si oamenii sai. Asezare cu bogate traditii istorice si culturale, Craiova, orasul de peste Jiu, dispune de un real potential economic, aflat in plin proces de restructurare. Dar, sa nu uitam, in nici un caz, dificultatile create de punerea in aplicare a reformei societatii romanesti actuale, acest pas important care trebuie sa conduca la integrarea noastra europeana si euro-atlantica.In orasul Craiova exista retea de distributie a apei cu lungime de cca. 391 km., avand diferite diametre cuprinse intre 50 si 800 mm.
Executia acesteia a inceput in anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fonta, azbociment, premo. Conductele din fonta sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. In marea majoritate a cartierelor exista alimentare cu apa, dar nu exista acoperire totala. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei.
Sistemul de canalizare masoara aproximativ 360 km, avand diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru constructie sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Constructia sistemului de canalizare a inceput in anul 1910.Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, si Brestei trebuie prevazute statii de pompare.Reteaua de iluminat public a municipiului Craiova masoara aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Executia primelor retele de energie dateaza din anul 1960.
Sistemul de distributie gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km retea cu durata de exploatare expirata.Reteaua de distributie gaze naturale acopra in proportie de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei.
S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suporta din fonduri proprii numai inlocuirile de conducte de distributie gaze naturale, extinderea retelei de distributie in municipiu se realizeaza din fondurile cetatenilor.
Sursa: http://www.primariacraiova.ro
Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spatiu european atractiv si competitiv, un puternic centru economic in industria constructiilor de masini si electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic traditional.
Orasul Craiova si Zona Metropolitana a Craiovei sunt amplasate in regiunea Oltenia. Astfel, Polul de crestere Craiova detine un rol deosebit de important in ceea ce priveste functiile sale economice, sociale, universitare si

culturale, exercitate pe o arie foarte intinsa. In urma analizei SWOT, s-au identificat directiile generale de dezvoltare ale polului de crestere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate catre industrie, invatamant si cultura, care sa faca din acesta un spatiu competitiv si atractiv pentru locuitori, vizitatori si investitori.

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

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

2.7. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

Al saselea oras din tara 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, outsurcing, aeronautica, dar si experienta semnificativa in profesiile 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, insa, in acelasi timp, suntem mai saraci si suferim atunci cand achitam rate la nivelul celor din Bucuresti, Cluj, Iasi, Constanta". De asemenea, specialistul local de pe piata imobiliara estimeaza o stagnare a preturilor pe piata imobiliara in Craiova in perioada urmatoare, argumentand ca atunci cand vor fi construite si vor incepe contractarile pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare sa absoarba toate acele constructii, astfel ca datorita concurentei intre dezvoltatori, va fi un impact si asupra preturilor.

La ora actuala, raportat la pretul pe metrul patrat, in Craiova, apartamentele vechi se vand cu preturi cuprinse intre 1.100 si 1.200 de euro pe metrul patrat de suprafata utila, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul patrat de suprafata utila. Stocul de spații 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 activitaților, de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

In concluzie specialiștii in imobiliare estimeaza ca prețurile au crescut prea rapid si fara fundamente economice prea solide și 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 piete in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren intravilan variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvolta imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatorii ani.
Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa. Speculatorul considera diferit o parcela nedezvoltata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt.
Speculatorii pe termen scurt sunt dependenti de evolutia pietei, ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere intravilane interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei. Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si tendinta participantilor pe piata de a lua decizii pe baza informatiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piata, deseori fiind atat de ridicate incat ele depasesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzatori. Cu toate acestea , intreprinzatorii pot gasi justificate preturile mari ale terenurilor cat timp presiunea crescuta a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea sa fie fezabila economic. Pe de alta parte, daca presiunea cererii nu e suficienta sa contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor. Prin analiza cererii se constata ca cererea pentru cumparare de terenuri intravilane se situeaza intr-un relativ echilibru pe fondul crizei financiare care a afectat si piata imobiliara in ultimii ani, precum si a lipsei creditarii bancare. Din analiza pietei rezulta ca terenurile in zona proprietatii evaluate are valori de vanzare de 280 ÷ 400 euro/mp. Ca urmare a scaderii cererii pentru proprietati imobiliare si implicit a cererii pentru terenuri, valoarea acestora a fost in stagnare sau chiar usoara crestere fata de perioada anterioara si se estimeaza aceeasi tendinta in perioada imediat urmatoare.

2.8.2. Analiza ofertei

La data intocmirii raportului de evaluare piata imobiliara pentru astfel de terenuri prezinta o evolutie in stagnare. Pe piata imobiliara terenurile libere inregistreaza de cativa ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata in consideratie utilizarea optima viitoare.
In general, preturile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate in considerare tranzactiile incheiate.
Astfel in ultima perioada s-au inregistrat scaderi de preturi, in special in zonele fara utilitati sau care nu prezinta un amplasament adecvat. La data evaluarii exista pe piata oferte de vanzare, insa nu pentru suprafete mari, ci pentru suprafete mici si terenuri in intravilanul localitatii.
Oferta de astfel de terenuri este mai mare comparativ cu dimensiunile cererii.

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

2.8.3. Echilibrul pietei

Zona care defineste segmentul de piata imobiliara studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel foarte bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comerciantilor, insa insuficienta cantitativ, proprietatile oferite fiind in numar limitat. Chiar daca exista cerere pentru proprietati similare in zona, pe fondul lipsei de lichiditati si a ofertei limitate, exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii fata de oferta.
Pe piata terenurilor, in 2017 si 2018 s-au incheiat tranzactii doar catre utilizatorii finali. Aceste tranzactii, au fost insotite de o usoara crestere a preturilor, ca urmare a inregistrarii unui mediu economic si politic favorabil. Piata terenurilor ramane o piata a consumatorului final, fie ca acesta este un client doritor sa isi construiasca o casa, fie ca este dezvoltator.

Andrei Sandu, manager MediaCity a spus pentru RomaniaTV.net ca din punct de vedere al evolutiei preturilor se astepta 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 elemetele de stabilitate economica si politica decat piata apartamentelor, care sunt elemente de imediata necesitate. In prezent exista un interes susținut 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 parametrii buni de construire, la prețuri care reflecta posibilitațile de edificare. Prețurile vor putea crește ușor pentru astfel de terenuri, in condițiile in care și prețurile pentru spațiile rezidențiale vor creste iar vanzarile se vor realiza inca din faza de proiect. Florin Nine, director in cadrul Regatta spune ca „dezvoltatorii vor fi atat companii mari, locale sau straine, dar 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 si consum indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendințe:** stabilizare si crestere a tranzactiilor imobiliare.
- cotatii 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.

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 permisive 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 superfice 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 evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

3.2.1. Abordarea prin piata

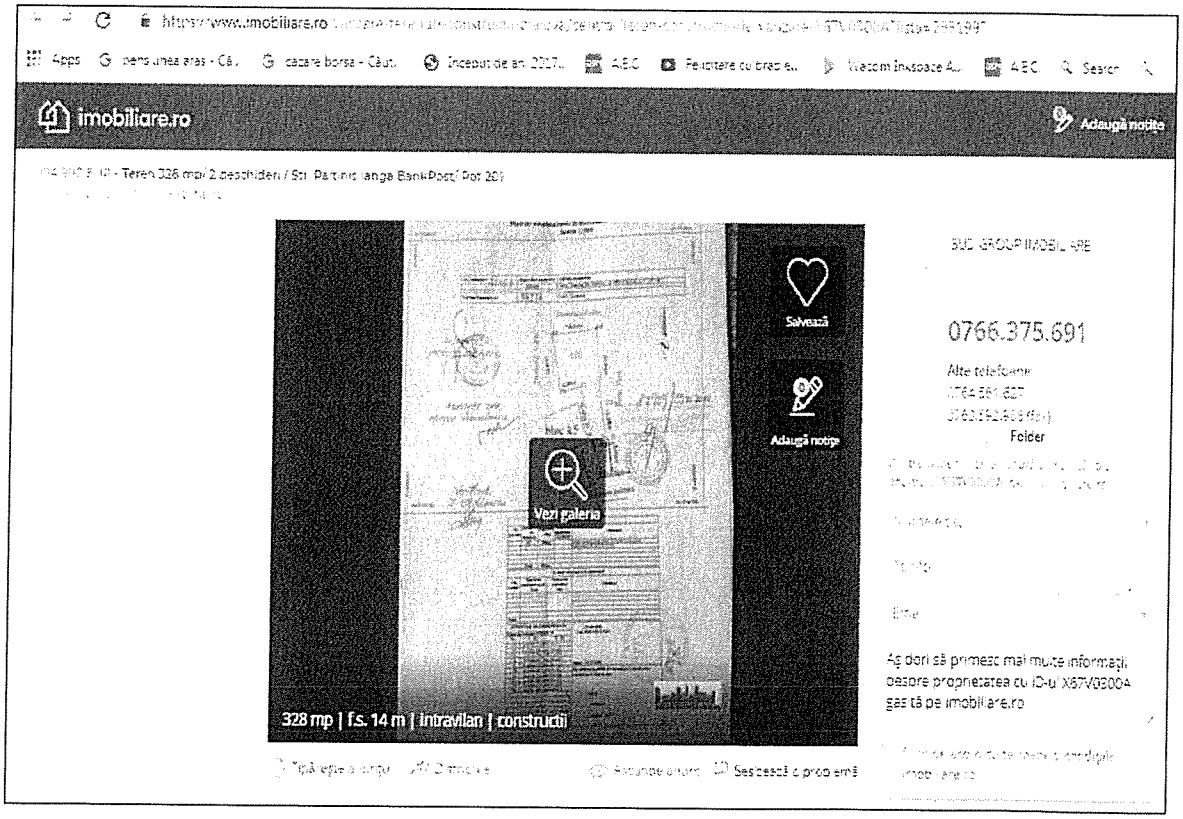
Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

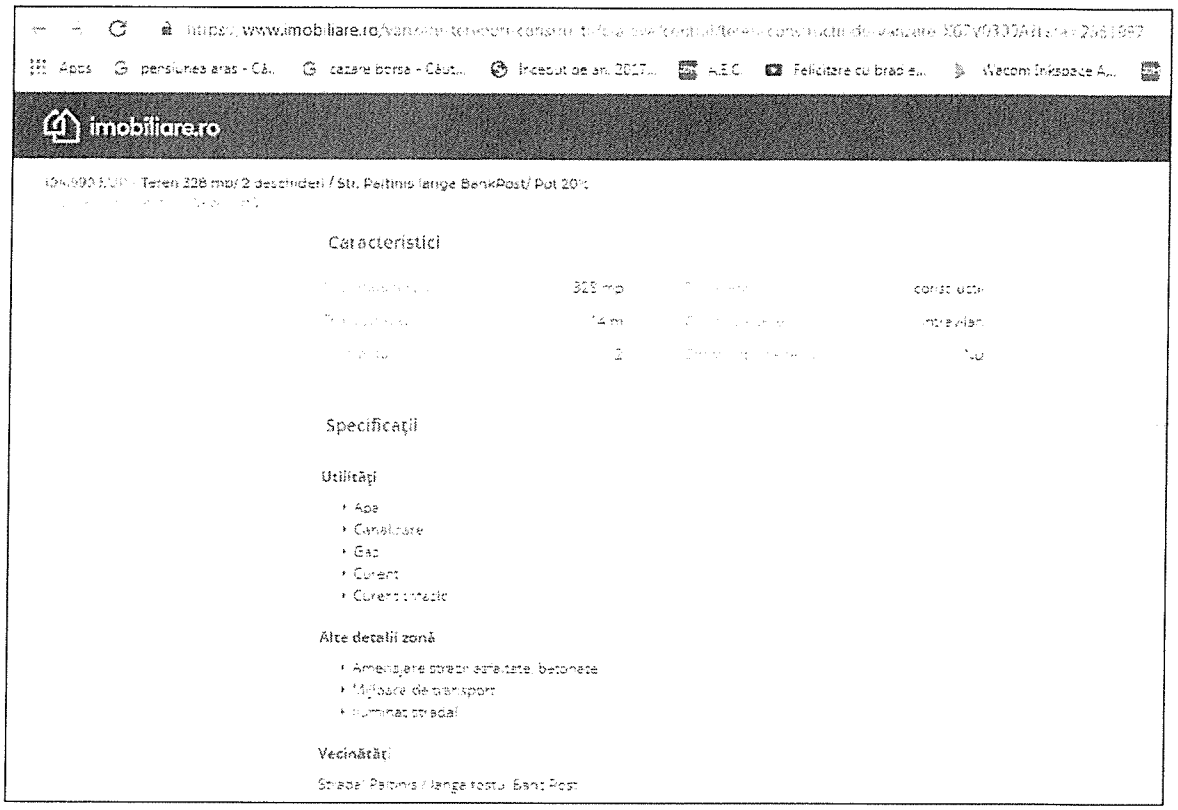
Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- forma terenurilor.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului ce face obiectul evaluarii, functie de suprafata, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, str. Paltinis, langa fostul Bank Post, jud. Dolj, in suprafata de 328,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 320,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.





imobiliare.ro

104.990 EUR - Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paltinis langa BankPost/ Pot 20%

Caracteristici

328 mp

14 m

2

Specificații

Utilități

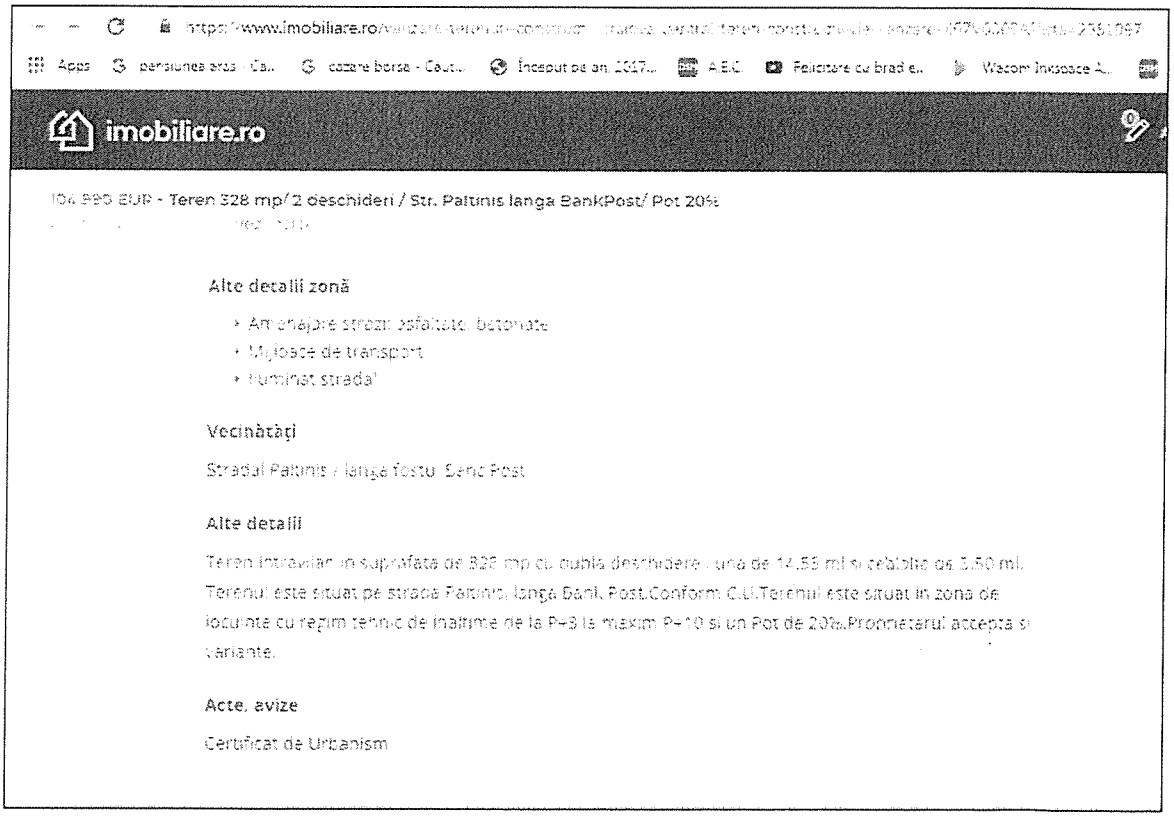
- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate, betonate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Strada Paltinis / langa fostu Banc Post



imobiliare.ro

104.990 EUR - Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paltinis langa BankPost/ Pot 20%

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate, betonate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Strada Paltinis / langa fostu Banc Post

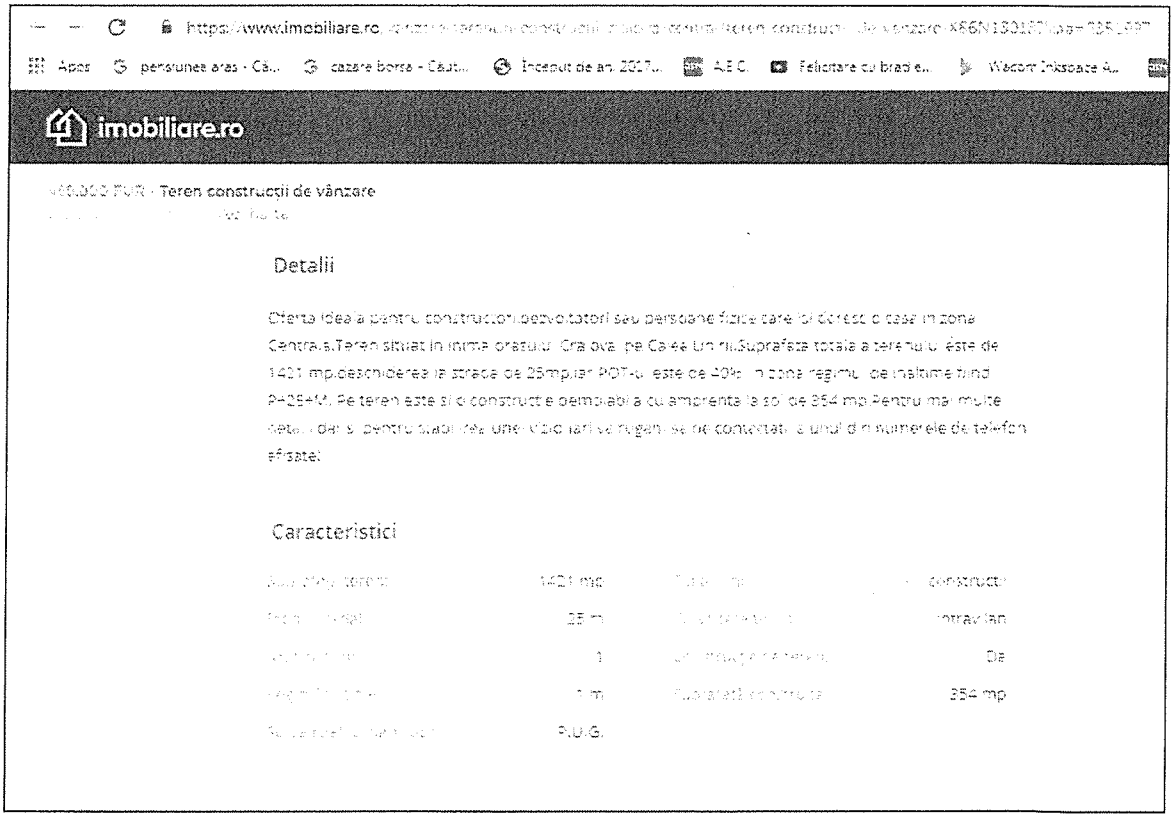
Alte detalii

Teren intravilan in suprafata de 328 mp cu dubla deschidere - una de 14,55 ml si celalalta de 3,50 ml. Terenul este situat pe strada Paltinis, langa Bani. Post.Conform C.U.Terenul este situat in zona de locuinte cu regim tehnic de inaltime de la P+3 la maxim P+10 si un Pot de 20%.Proprietarul accepta si variante.

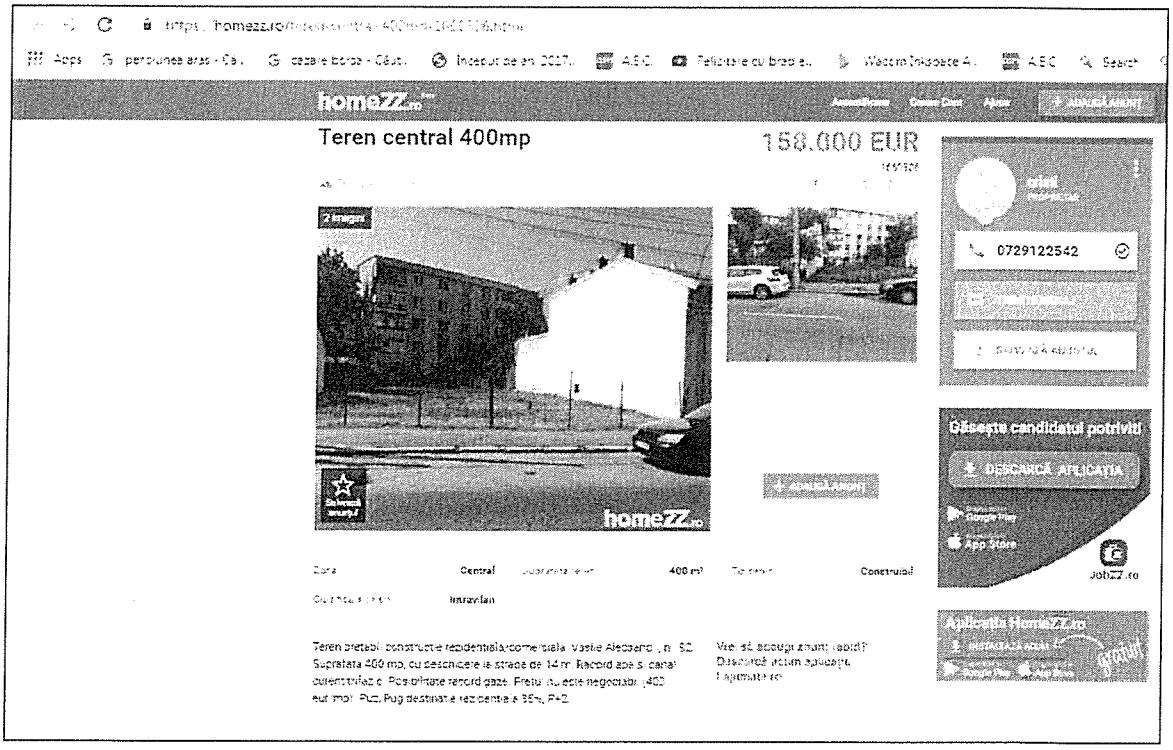
Acte, avize

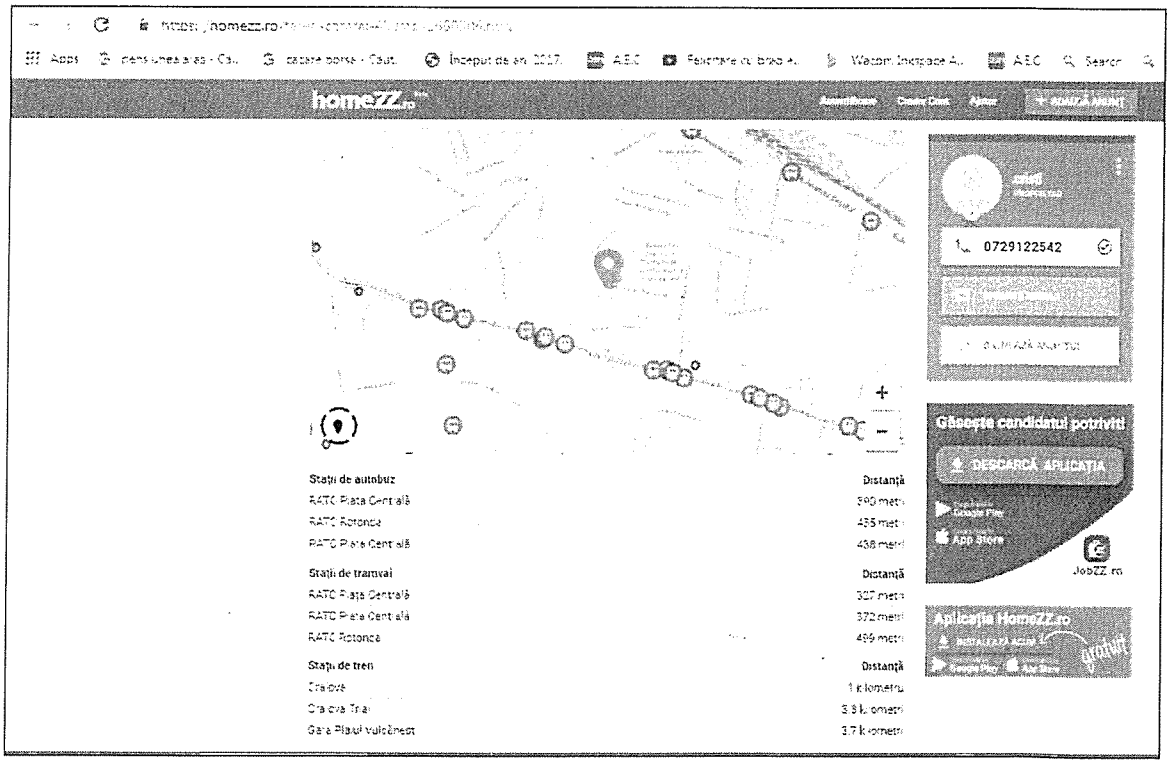
Certificat de Urbanism

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat in mun. Craiova, Calea Unirii, jud. Dolj, in suprafata de 1.421,00 mp, cu o forma regulata, destinatia curti-constructii, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 330,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul www.olx.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.



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.





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. Paltinis, langa fostul Bank Post, jud. Dolj	Craiova, Calea Unirii, jud. Dolj	Craiova, str. Vasile Alecsandri, nr. 92, jud. Dolj
Provenienta informatii comparabile		www.imobiliare.ro	www.olx.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		1,19	-5,37	0,76
Valoare ajustare		1,19	-5,37	0,76
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		**-1,69**	**-11,31**	**-70,34**
PRET AJUSTAT		**286,31**	**285,69**	**285,16**
Valoare unitara teren_rotunjit			*285 euro/mp*	
			1.345 lei/mp	
Valoare totala teren_rotunjit			*149.910 euro*	
			707.305 lei	

Explicitarea ajustarilor:

1. 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 faţă marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informaţiilor obţinute de la agenţiile imobiliare locale;

2. Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatii. Amplasament superior pentru toate proprietatile cmparabile, pentru care s-au aplicat ajustari negative de 1% pentru comparabila 1, 5% pentru comparabila 2 si 20% pentru comparabila 3;
3. Diferenta de suprafata a terenurilor afecteaza valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 250 mp, afecteaza pretul unitar cu ± 1,5 euro/mp;
4. Existenta unei constructii demolabile pe terenul respectiv influenteaza valoarea proprietatii. S-a aplicat o ajustare pozitiva de 3% pe comparabila 2, ca urmare a existentei unei cladiri demolabile.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

3.2.2. Estimarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie

Estimarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie asupra terenului pleaca de la estimarea valorii de piata pe baza formulei de calcul:

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

V_P – valoare proprietate;
V_a – venitul anual;
n – numarul de ani de recuperare a investitiei (valorii terenului). Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul constituirii dreptului de superficie datorită caracterului sezonier al activităţii economice a solicitantului;
V_r – valoarea reziduala (terminala). Valoarea terminala este zero in acest caz, deoarece recuperarea întregii valori a terenului se face în mai puţin de 25 ani
a – rata de actualizare

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

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

r – pretul anual al dreptului de superficii

Pentru determinarea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficii asupra terenului (pretul anual al dreptului de superficii) se utilizeaza formula:

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

Etape de lucru:
In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

a. estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatii;
b. stabilirea perioadei de recuperare a investititiei;
c. estimarea ratei de actualizare (a);
d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
e. determinarea pretului anual al dreptului de superficii.

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

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

Valoare proprietatii este:

Valoare tratata teren_rotunjit	285	euro/mp
	1.345	lei/mp
Valoare totala teren_rotunjit	149.910	euro
	707.305	lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investititiei

Conform prevederilor legale "Limita minima a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ".
In condiţiile 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 şi maxim 49 ani a preţului de vânzare a terenului. Astfel, se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul constituirii dreptului de superficie datorită caracterului sezonier al activităţii economice a solicitantului.

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelulului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualziare a fost calculata folosind urmatoarea formula:
Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei + Prima de risc aditionala

c.1. Randamentul fara risc
Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx.

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

c.2. Beta
In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate, Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,79. Pentru a reflecta Beta influentata de gradul de indatorare ("levered Beta"), am considerat gradul de indatorare al companiei rezultand o rata de indatorare calculata ca datorii pe termen lung / capitaluri proprii.
(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrate)

Date updated:	05.Jan.19		YouTube Video explaining estimation choices and process.
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu		
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures	US companies	
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		

Notes
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.

Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?	Marginal
If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use	25,00%

Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)
Real Estate	16	1,19	69,45%	0,00%	0,79	9,62%	0,87	0,5287	40,78%	128,52%

c.3. Prima de risc specifica riscului de piata

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

Estimating Country Risk Premiums

Enter the current risk premium for a mature equity market — Updated January 1, 2019
Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium?
If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets) — Updated January 1, 2019

Country	Africa	Moody's rating	Rating-based Default Spre	Country Risk Premiu
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	2,48%	3,06%

c.4. Prima de risc aditionala

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei imobiliare. Astfel deși piața imobiliara este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evolutia intregii 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: Lățimea intervalului de variație este de ±1 pp.

Sursa: INS, BNR

(1 + rata nominala) = (1 + rata reala)(1 + rata inflatiei)
rata reala = (1 + rata nominala)/(1 + rata inflatiei) – 1

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 superficie

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	526,00
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 superficii	ani	25,00
rata de actualizare reala (fara inflatie)	%	2,41%
factorul de actualizare $\sum_{k=1}^{n} \frac{1}{(1+a)^k}$	-	18,6127

Pretul dreptului de superficie		
Valoare anuala / mp	**72,26 lei**	**15,32 eur**
Valoare anuala total suprafata	38.010 lei	8.056 eur
Valoare lunara / mp	**6,02 lei**	**1,28 eur**
Valoare lunara total suprafata	3.168 lei	671 eur

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a ipotezelor speciale, valoarea de piata estimată a proprietatii imobiliare **Teren intravilan situat in Craiova, Calea Bucuresti, nr. 49, bl. 29A, in suprafata de 526 mp, aflat in domeniul privat al Municipiului Craiova**, la data de 10.06.2019 este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Teren, Calea Bucuresti, nr. 49, bl. 29A, S = 526,00 mp	707.305 lei	149.910 EUR
Valoare unitara / mp	1.345 lei	285 EUR

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

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare totala	38.010 lei	8.056 eur
Valoare unitara /mp	72,26 lei	15,32 eur

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

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare totala	3.168 lei	671 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 piata o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui bază pentru stabilirea cuantumului prestatiei titularului dreptului de superficie asupra terenului, sub rezerva limitelor mentionate.

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

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

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

Victor Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.242

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea FORD ROMÂNIA S.A., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucureşti, nr.49, aferent blocului 29A

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

Având în vedere expunerea de motive nr.82938/2019, rapoartele nr.85467/2019 al Direcţiei Patrimoniu şi nr.87168/2019 al Direcţiei Juridice, Asistenţă de Specialitate şi Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea FORD ROMÂNIA S.A., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucureşti, nr.49, aferent blocului 29A şi rapoartele nr.150/2019 al Comisiei pentru Învăţământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret şi Sport, nr.153/2019 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Iniţiativă şi Relaţii Internaţionale, nr.155/2019 al Comisiei de Urbanism, Protecţia Mediului şi Conservarea Monumentelor, nr.157/2019 al Comisiei Juridică, Administraţie Publică şi Drepturi Cetăţeneşti şi nr.160/2019 al Comisiei Buget Finanţe, Studii, Prognoze şi Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile art.693-702-Superficia şi Cartea a V-a Titlul II, Cap. I-Izvoarele obligaţiilor-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 şi regimul juridic al acesteia, Legii nr.7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare, Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea FORD ROMÂNIA S.A., asupra terenului în suprafaţă de 526 mp., situat în municipiul Craiova, str.Calea Bucureşti, nr.49, aferent bloc 29A, care aparţine domeniului privat al municipiului Craiova, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Dreptul de superficie cu titlu oneros prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, se constituie pe o perioadă de 99 ani.

Art.3. Cuantumul prestației titularului dreptului de superficie 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. FORD ROMÂNIA S.A. are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea cuantumului prestației prevăzut la art.3, contravaloarea folosinței terenului în suprafață de 123.11mp., 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 superficie.

Art.6. Se aprobă împuternicirea Primarului Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public privind notarea contractului de superficie la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj și să efectueze procedurile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

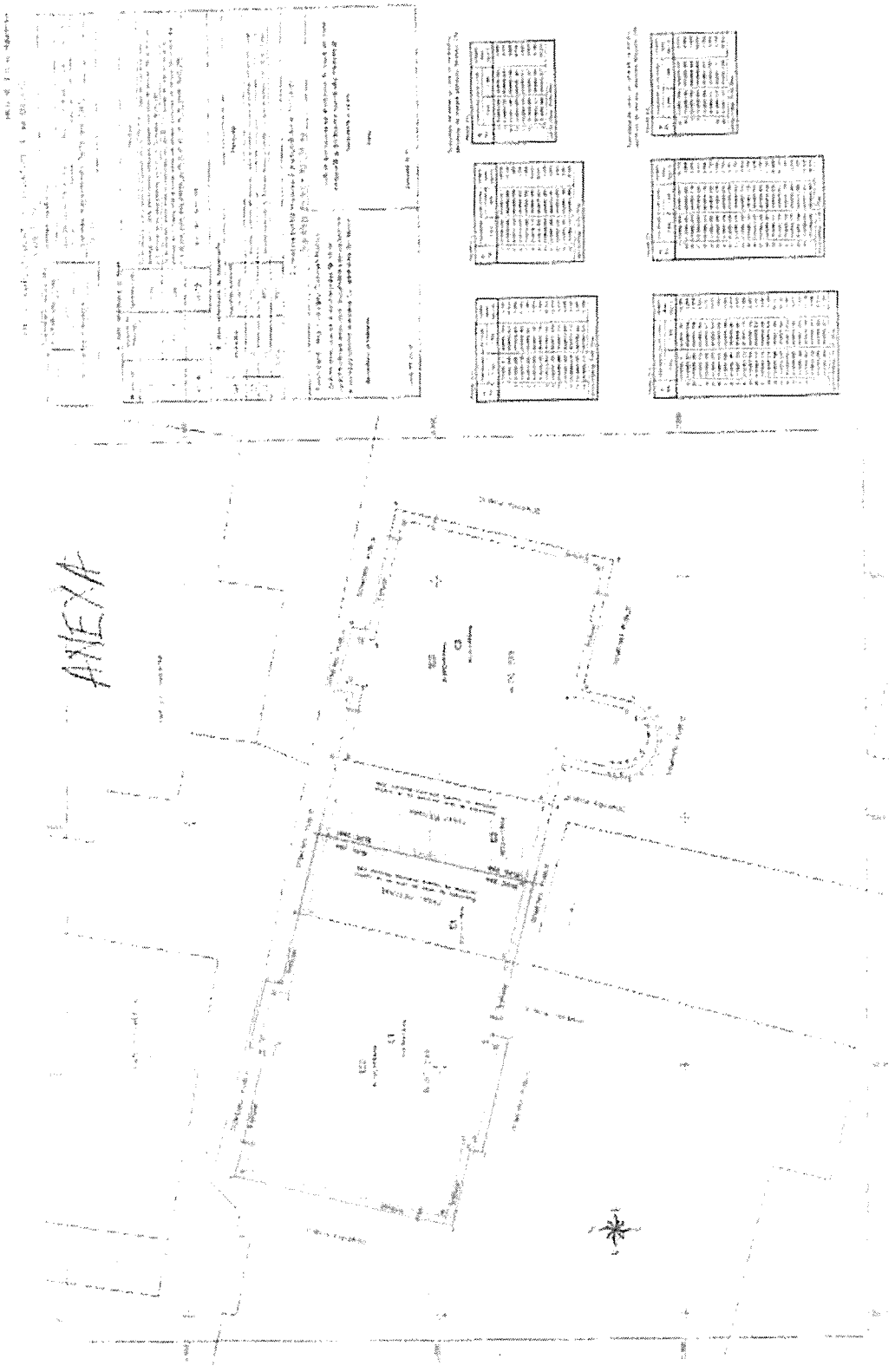
Art.7. Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi suportate de către FORD ROMÂNIA S.A., în vederea notării contractului de superficie la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj.

Art.8. 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.9. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și FORD ROMÂNIA S.A. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Romulus Victor NICOLICEA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU


ANEXA