

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței minime necesare organizării procedurii de concesiune prin licitație publică pentru hotelul și restaurantul situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal” din municipiul Craiova, B-dul Știrbei Vodă, nr.38

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.03.2018;

Având în vedere raportul nr.29998/2018 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței minime necesare organizării procedurii de concesiune prin licitație publică pentru hotelul și restaurantul situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal” din municipiul Craiova, B-dul Știrbei Vodă, nr.38;

În conformitate cu prevederile art.871 alin.1 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.500/2017 referitoare la aprobarea Studiului de Oportunitate privind concesiunea prin licitație publică, a hotelului și restaurantului care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”;

În temeiul art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin.3, art.61 alin.2, art.115 alin.1 lit.b și art.123 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței minime necesare organizării procedurii de concesiune prin licitație publică pentru hotelul și restaurantul situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal” din municipiul Craiova, B-dul Știrbei Vodă, nr.38, în valoare totală lunară de 46.755 lei, din care: pentru hotel-redevența minimă lunară în cuantum de 29.653 lei/lunar, iar pentru restaurant-redevența minimă lunară în cuantum de 17.102 lei/lunar (valorile nu includ TVA), prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Mihail GENOIU

AVIZAT,
PT.SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU

Municipiul Craiova
Primăria Municipiului Craiova
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Nr.29998/19.02.2018

Se aprobă,

PRIMAR,
Mihail Genoiu

RAPORT,

Prin Hotărârea nr. 500/21.12.2017 Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art. 1, Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani a hotelului și a restaurantului care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova– Stadion de Fotbal ” situat în Craiova, B-dul Știrbei Vodă, nr.38. Potrivit art.2, se aprobă concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a bunurilor identificate la art.1 din hotărârea amintită.

Conform art. 3 din hotărârea mai sus menționată, stabilirea cuantumului redevenței minime necesare organizării procedurii de concesionare prin licitație publică asupra hotelului și a restaurantului care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, situate în incinta „ Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal ” va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliul Local al Municipiului Craiova.

În conformitate cu prevederile art.871 alin(1) din Noul Cod Civil „Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.”

În acest sens, având în vedere Contractul de Servicii nr. 96828/17.07.2017, în vigoare, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, precum și în urma solicitării/comandă făcută de către autoritatea locală cu nr.10130/18.01.2018 a fost întocmit de către PFA ANDRONIU IULIAN COSMIN raportul de evaluare ce estimează valoarea de piață și a redevenței pentru Hotelul și Restaurantul situate în incinta „ Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal ”, situat în Craiova, B-dul Știrbei Vodă, nr.38, identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare înregistrat la primăria municipiului Craiova sub numărul 29258/16.02.2018, a fost stabilită valoarea totală a redevenței lunare pentru Hotel și Restaurant în valoare totală de 46.755 lei, din care: pentru Hotel valoarea redevenței minime lunare în cuantum de 29.653 lei/lunar, respectiv pentru Restaurant, valoarea estimată a redevenței lunare pentru în cuantum de 17.102 lei/lunar. Valorile nu includ TVA.

Față de cele prezentate, potrivit H.C.L. nr.500/2017, în conformitate cu prevederile art.36 alin(2) lit.c, coroborat cu alin(5) lit b, art.45 alin.(3) și art 123 alin(1) și alin(2) din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului redevenței minime necesare organizării procedurii de concesionare prin licitație publică pentru Hotelul și Restaurantul situate în incinta „ Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal ” din Craiova, din B-dul Știrbei Vodă, nr.38, în valoare totală lunară de 46.755 lei, din care: pentru Hotel redevența minimă lunară în cuantum de 29.653 lei/lunar, iar pentru Restaurant redevența minimă lunară în cuantum de 17.102 lei/lunar (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

Director executiv,
Ionuț Cristian Gâlea

Șef serviciu,
Madlen Voicinovski

Avizat pentru legalitate,
Cons. jur. Denisa Pîrvu

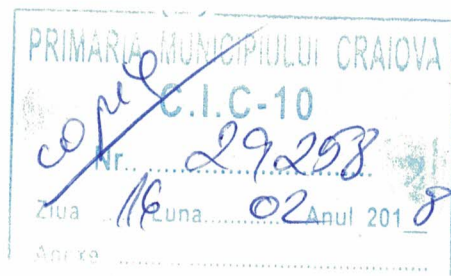
Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu



ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370



RAPORT DE EVALUARE

NR. 1802121/12.02.2018

COMANDA NR. 20248/07.02.2018

Solicitant **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Destinatar **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Evaluarea Imobiliară

Hotel și Restaurant situate în incinta
Complexului Sportiv Craiova – Stadion
de Fotbal "Ion Oblemenco"

B-dul Știrbei Vonă nr. 43.

Data evaluării 31.01.2018

Data raportului 12.02.2018



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

Declarație de conformitate.....	2
1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII	5
2. CONSIDERATII GENERALE.....	6
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	6
2.2. Prezentarea echipei de evaluare	6
2.3. Beneficiar.....	6
2.4. Data estimării valorii.....	6
2.5. Inspecția proprietății.....	6
2.6. Ipoteze și condiții limitative	6
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate	9
2.8. Declararea conformității cu SEV	9
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate	10
2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....	10
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR	13
3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)	13
3.2. Identificarea activelor	13
3.3. Descrierea zonei de amplasare	14
3.4. Descrierea construcției.....	15
3.5. Studiul pieței.....	17
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	27
4.1. Cea mai bună utilizare	27
4.2. Valoarea terenului	28
4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile	29
4.4. Estimarea redevenței.....	31
4.5. Calificarea evaluatorilor.....	32
4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	33



5. CONCLUZII.....	34
5.1. Alegerea valorii finale.....	34
6. ANEXE.....	35
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	35
6.2. Calculele evaluării.....	38
6.3. Acte evaluării.....	46
6.4. Amplasament.....	53
6.5. Foto.....	54

**1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII**

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței pentru Hotel și Restaurant situată în Craiova, Complexul Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal "Ion Oblemenco", Hotel și Restaurant, jud. Dolj, aflate în proprietatea Municipiului Craiova.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL CRAIOVA.

Data evaluării: 31.01.2018

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,6474 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin costuri):

8.077.936 lei echivalent a 1.738.163 euro

Valoarea redevențelor minime estimate:

Nr. Crt.	Denumire	Localizare	Suprafata utila evaluata (mp)	Valoarea redevenței minime lunare (euro/mp)	Venit minim lunar (euro)	Valoarea redevenței minime anuale (euro/mp)	Venit minim annual (euro)
1	Hotel	Tribuna 1	1.950,84	3,3 €	6.438 €	39 €	76.083 €
2	Restaurant	Tribuna 1	1.660,34	2,2 €	3.653 €	26 €	43.169 €
Total			3.611,18		10.091 €		119.252 €

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **Hotel și Restaurant situată în Craiova, Complex Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal “Ion Oblemenco”, Hotel și Restaurant , jud. Dolj, aflate în proprietatea Municipiului Craiova.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului redevenței, în vederea concesiunii.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este concesiunea.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIUL CRAIOVA.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

2.3. Beneficiar

Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. Al.I.Cuza nr. 7, jud. Dolj.

Contract de prestări servicii nr. 96828/17.07.2017.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 31.01.2018.

Data elaborării raportului este 12.02.2018.

2.5. Inspecția proprietății

Inspectia proprietatii s-a facut in data de **31.01.2018**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:



Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale utilajelor evaluate, se acceptă declarațiile proprietarului cu privire la starea de funcționare, la caracteristicile, la marca, la tipului și la dotările utilajelor prezentate. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru inexactitatea declarațiilor;

Se presupune că starea tehnică în care se află bunurile mobile evaluate este cea descrisă în raport și descrisă de proprietar.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații



suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Mijlocul Fix subiect a fost regăsit ca fiind complet și funcțional la data inspecției, fiind evaluate în această stare. Mijlocul fix subiect au fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării /inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentului, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.

În timpul efectuării identificării bunului supus evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestuia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în baza datelor și informațiilor disponibile la data evaluării.

Conditii limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;



Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață a acțiunilor întreprinderii așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2018.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului redevenței, în vederea concesiunii, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform **SEV 100 – Cadrul general**.

2.8. 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)
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele 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 atesta 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 2017, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său 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 **Municipiul 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 său 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 nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece 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 activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- **Adresa nr. 20248/07.02.2018;**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă 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.



2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea activelor

Imobilul se află în **Craiova, Complexul Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal "Ion Oblemenco", Hotel și Restaurant, jud. Dolj, aflate în proprietatea Municipiului Craiova.**

Zona este centrală.

Se compune din:

Nr. Crt.	Denumire	Localizare	Suprafata utila evaluata (mp)
1	Hotel	Tribuna 1	1.950,84
2	Restaurant	Tribuna 1	1.660,34

Totalul suprafeței utile este de 3.611,18mp.

Inspecția s-a făcut în data de 31.01.2018.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **centrală**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B-dul Știrbei Vodă;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referința **centrala** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul are acces din străzile:

- B-dul Știrbei Vodă;
- Str. Râului;
- Str. Ecaterina Teodorescu.

Pe teren se află Complexul Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal "Ion Oblemenco".

Utilități: *are acces curent electric, apă-canal și gaze.*

Vecinătățile sunt proprietăți *rezidențiale și comerciale*

**3.5. Descrierea construcției**

Construcția – are structura de rezistență din beton armat, fundație din beton, planșee din beton, compartimentările interioare sunt făcute din zidărie din BCA și pereți ușori din ghips carton.

Regimul de înălțime este de 4 nivele.

Spațiul închiriat se compune din:

Nr. Crt.	Denumire	Localizare	Suprafata utila evaluata (mp)
1	Hotel	Tribuna 1	1.950,84
2	Restaurant	Tribuna 1	1.660,34

Total suprafeței utile este de 3.611,18mp

Finisajele:

La zona de hotel sunt medii cu pardoseli acoperite cu mochetă pvc în camere și gresie în spațiile comune, vopsitorii lavabile la pereți, băile sunt dotate cu obiecte sanitare, camerele au și câteva obiecte de mobilier (dulapuri, mese, fotolii și paturi cu saltea). În zonele comune pardoselile sunt din gresie și acoperite cu vopsea specială. Există instalate apartajele electrice prize și întrerupătoare, tâmplăria este din aluminiu cu geam termopan. Încălzirea se face centralizat cu aer cald.

La zona de restaurant finisajele sunt simple, vopsitorii lavabile la pereți, pardoseli parțiale din gresie și în majoritate din beton, nu există instalații de climatizare și ventilare a aerului, sunt spații deschise necompartimentate. Sunt doate cu lifturi de marfă și pentru deservire cu acces la toate nivelurile.

Toate spațiile au acces la curent electric, apă, canalizare și sistem de încălzire.

Complexul Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal “Ion Oblemenco”

Stadionul a fost conceput pentru a putea gazdui meciuri din cadrul UEFA Euro 2020 Tournament, FIFA WORLD CUP, UEFA Champions League, UEFA Europa League, FRF – Liga I. Stadionul va putea fi folosit, de asemenea, pentru alte tipuri de sporturi, precum: rugby (Rugby Union și Rugby League, rugby în 7), oina, hochei pe iarbă, minihochei sau fotbal american. De asemenea, în incinta complexului sportiv, se vor putea organiza și concerte, târguri, expoziții, evenimente culturale și sociale.

Obiectivul de investiții va cuprinde un stadion de fotbal, cu capacitatea de 30.929 de locuri pentru spectatori (dintre care 124 de locuri pentru persoanele cu dizabilități locomotorii și pentru însoțitorii acestora), spații destinate sportivilor (vestiare cu grupuri sanitare, sali de antrenament, cabinet medical), presei (tribuna media, SMC - central media al stadionului -, zona de lucru pentru presa, sala de conferințe, zona mixta, zona flash interviu și studiouri TV etc.), administrație (birouri, sali de sedință și proiectie, spații de depozitare, vestiare etc.), zona de cazare sportivă cu camere și cu facilități de recuperare pentru sportivi și va fi prevăzut cu parcuri și accese de diferite categorii concepute și realizate într-o manieră de organizare flexibilă, care va permite folosirea optimă a spațiului în funcție de necesitățile organizatorilor de

evenimente din fiecare dintre cele 3 obiective: stadion de fotbal, stadion de atletism, sala polivalenta.

Proiectul obiectivului a fost aprobat prin HG nr. 900/2014, contractul de executie a fost semnat in mai 2015, iar, in septembrie 2015, au demarat lucrarile propriu-zise. Valoarea totala a contractului este de 216.068.596,92 lei cu TVA. Pana in prezent, gradul de executie a lucrarilor este de aproximativ 85%, iar 60% din plati au fost efectuate.

Construirea Complexului Sportiv Craiova - Stadion de fotbal este o investitie semnificativa si face parte dintre proiectele incluse in Memorandumul privind proiectele de investitii publice semnificative prioritizate, dat fiind faptul ca este un proiect de anvergura, cu o valoare mai mare de 100 de milioane de lei, cu un impact major asupra municipiului Craiova, dar si a intregii regiuni de sud-vest a Romaniei.

SURSA: <http://www.cni.com.ro>

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică 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 inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut 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 cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe 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.

Aspecte economice

Economia românească a înregistrat valori pozitive în trimestrul I al anului 2017, raportând o creștere de 5,6% a PIB-ului, cea mai mare dintre țările UE. Evoluția a fost determinată de serviciile de producție și IT, în timp ce vânzările cu amănuntul au fost temperate la o creștere de 7,3%, după o creștere de 13,5% în 2016.

Rata șomajului a scăzut la 5,3%, deoarece numărul total al angajaților a ajuns la 4,85 milioane la mijlocul anului 2017, față de 4,1 milioane la începutul anului 2011.

Indicatori Macroeconomi

	H1 2017 (y/y)	Directional outlook
GDP Growth rate (%)	5.6*	→
GDP per capita (€)	8,500	↗
Gov. debt as a % of GDP	37.1*	↘
Budget deficit (%)	0.77	↗
Monetary policy rate (%)	1.75	→
CPI (%)	0.9	↗
Construction works y/y (%)	-8.9	→
Retail sales y/y (%)	7.3	→
Unemployment rate (%)	5.3	↓
Average exchange rate (1 € to RON)	4.55	↗

Sursa: BNR, INSSE, Eurostat

*Q1 2017

În prima jumătate a anului 2007, volumul total investit în proprietăți comerciale în România a atins 530 milioane euro, comparativ cu 370 milioane euro în cursul anului H1 2016 (creștere de 43%). Bucureștiul a atras 125 milioane de euro, ceea ce reprezintă doar 24% din valoarea totală a investiției.

Cea mai mare tranzacție din punct de vedere al valorii a fost încheiată de grupul sud-african Atterbury, care a achiziționat o participație de 50% din centrele comerciale Iulius Mall din Iași, Suceava, Cluj-Napoca și Timișoara, Iulius Business Center Cluj, United Business Center Cluj și United BC II în Timișoara.

Dimensiunea totală a portofoliului tranzacționat (ponderat cu 50% din capital) depășește 100.000 de metri pătrați de spații comerciale și 18.000 de metri pătrați de birouri. Aceasta a fost prima achiziție făcută în România de Atterbury, al patrulea

investitor imobiliar sud-african cu prezență locală (de-a lungul NEPI Rockastle, Growthpoint - acționar majoritar al Globalworth și Prime Kapital - MAS).

Globalworth și grupul belgian Mitiska-REIM au fost, de asemenea, printre investitorii cei mai activi, cu câte două tranzacții. Globalworth a achiziționat Centrul Logistic Dacia și Green Court C pentru 80 milioane de euro, în timp ce Mitiska a consolidat poziția locală prin achiziționarea restului de 50% din portofoliul Intercora (8 parcuri de vânzare cu amănuntul cu aproximativ 30.000 de metri pătrați GLA) Property Development portofoliu (11 parcuri de retail cu un GLA total de 55.000 mp).

Cel mai activ segment a fost sectorul de retail. Valoarea estimată a tranzacțiilor cu proprietăți cu amănuntul a fost de aprox. 350 milioane EUR, reprezentând 66% din valoarea totală a investiției. Sectorul de birouri a înregistrat tranzacții în valoare de 123 milioane EUR, reprezentând 23% din volumul total, restul de 11% fiind acoperite de logistică.

Piața imobiliară este totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de utilizare asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară este transferul permanent sau temporar al unui drept dintr-o parte în alta în schimbul unei recompense care este de obicei o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul tranzacției este determinat, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Prețurile locuințelor sunt în creștere de la an la an, ceea ce arată că piața imobiliară a revenit din criza economică, potrivit consultanților imobiliari. Indicii calculați de aceștia atestă ceea ce am simțit fiecare dintre noi pe piață, și anume prețurile locuințelor. Indicele proprietății rezidențiale a înregistrat creșteri atât pe parcursul anului, cu 8,3%, cât și pe cele trimestriale de 1,0% în al doilea trimestru al anului 2017. Schimbarea pozitivă anuală a indicelui național este amplificată de o creștere a prețurilor pe an cu 1,5% ultimii cinci ani, dar și prin creșterea tendințelor ascendente la nivel regional, care evidențiază revenirea pieței.

Sursa: Oxford Economics.

SCURTA PREZENTARE MUN. CRAIOVA

Municipiul Craiova, cu dimensiuni de veritabilă metropolă, aflat aproximativ în centrul Olteniei, e așezat la întretăierea unor importante căi de comunicație: drumul spre București (Est), drumul spre Timișoara (Vest), drumul spre portul fluvial Calafat (Sud) și, bineînțeles, spre inima țării, Transilvania (Nord). Craiova are o populație de circa 300.000 de locuitori și o suprafață de 8141 ha.



În jurul anului 225 e.n., pe harta principalelor drumuri ale Imperiului Roman, este menționată așezarea civilă dacică - Pelendava - cu aproximație în apropiere de Craiova.

Craiova a fost atestată documentar în anul 1475, la 1 iunie.

Dezvoltarea social-economică, demografică și politică a dus la crearea Băniei de Craiova la sfârșitul secolului al XV-lea, Craiova devenind Bănia Olteniei.

Boierii Craiovești, de la care vine și numele orașului, au jucat un rol important. Din rândul lor s-au ridicat domnitori de seamă ai țării Românești și tot ei l-au pus domn al țării Românești pe Mihai Viteazul, a cărui statuie impozantă o putem admira în centrul orașului.

Municipiul Craiova îmbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, căpătând 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 amănuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel.

Populația ocupată a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar producția industrială anuală a orașului este de aproximativ 700 miliarde lei.

Locuințele existente în municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafață locuibilă totală de 3400 mii mp.

Lungimea totală a străzilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea străzilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețele apă potabilă; peste 400 km rețele de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze.

Rețeaua feroviară deservită de Regionala Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport.

Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe. În orașul Craiova se află două instituții de învățământ



superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, 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 Național, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte instituții de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Băniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tănase" și Filarmonica "Oltenia".

Tot în Craiova se află Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Artă și Casa Băniei.

Vechi 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 Țițeica - 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.

Municipiul Craiova este înfrățit sau are relații bilaterale cu orașele: Kuopio - Finlanda, Nanterre - Franța, Valencia - Spania, Skopje - Macedonia, Vratza - Bulgaria, Shiyen - China, Ferrara - Italia, Uppsala - Suedia.

Căi de acces și drumuri:

Lungimea totală a drumurilor este de 376 km, din care:

- drumuri modernizate (asfaltate sau betonate) = 225 km

- împietruite (pavaje din pavele de piatră cubică, brută sau din bolovani de râu) = 83 km

- nemodernizate (pământ sau de balast) = 68 km

Cale de rulare tramvai

- lungime totală 36, 5 km

Căi ferate:



- Craiova este nod de cale ferată pentru relațiile spre București, Pitești, Filiași, Calafat

- Craiova se situează pe magistrala 900 de cale ferată și face parte din magistrala de cale ferată a Culoarului 4 European (ruta: Petroșani – Craiova – Calafat – Vidin)

- Se situează pe magistrala electrificată de transport feroviar Timișoara – Craiova – București – Constanța

- Rețeaua de cale ferată permite legături:

- prin curse directe de lung parcurs și în regim rapid de viteză cu principalele orașe din țară: Timișoara, Iași București, Constanța, Sibiu, Pitești, Petroșani;

- prin cursă rapidă, în regim intercity cu Timișoara și București

- prin cursă rapidă internațională cu Budapesta (Budapesta – Craiova – București – Constanța)

- prin curse de scurt parcurs cu multe alte localități din Oltenia

În orașul Craiova există rețea de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm. Execuția acestora a început în anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Oțel, 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 Vâlcii, 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 Vâlcii, Brestei, Romanești, Catargiu, și Brestei trebuie prevăzute stații de pompare.

Rețeaua de iluminat public a municipiului Craiova măsoară aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Execuția 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 durata de exploatare expirată.

Rețeaua de distribuție gaze naturale acoperă în proporție de 90% zona municipiului Craiova.

Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniște, Mofleni, Făcăi, 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>

PIAȚA IMOBILIARĂ MUN. CRAIOVA

Al șaselea oraș din țară și cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenți ce studiază aici peste 120 de specializări – printre cele mai căutate și cu o bună reputație fiind Facultatea de Automatică, Electronică și Computere.

“Potentialul economic al orașului nu este încă exploatat la maximum, iar forța de muncă are o calificare superioară competitivă și atractivă pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautică, dar și experiență semnificativă în profesii tehnice și industriale din aeronautică sau automotive”, estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

Rata șomajului este în Craiova de 9%, față de 6,5% media pe țară, iar disponibilitatea forței de muncă din zonă poate crește atractivitatea economică a orașului comparativ cu alte zone din vestul țării, care se confruntă cu lipsa resurselor umane.

Raportul CBRE estimează că este de așteptat o creștere a numărului de angajați în IT&C; în prezent, aproape 3.000 de angajați din Craiova lucrează în acest domeniu.

Noul raport al CBRE România – în cadrul analizei pieței din marile orașe ale țării – furnizează date despre piața imobiliară, forța de muncă, potențialii clienți locali și oportunități de afaceri în Craiova.

Al șaselea oraș din țară și cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenți ce studiază aici peste 120 de specializări – printre cele mai căutate și cu o bună reputație fiind Facultatea de Automatică, Electronică și Computere.

“Potentialul economic al orașului nu este încă exploatat la maximum, iar forța de muncă are o calificare superioară competitivă și atractivă pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautică, dar și experiență semnificativă în profesii tehnice și industriale din aeronautică sau automotive”, estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

Rata șomajului este în Craiova de 9%, față de 6,5% media pe țară, iar disponibilitatea forței de muncă din zonă poate crește atractivitatea economică a orașului comparativ cu alte zone din vestul țării, care se confruntă cu lipsa resurselor umane.



Raportul CBRE estimează că este de așteptat o creștere a numărului de angajați în IT&C; în prezent, aproape 3.000 de angajați din Craiova lucrează în acest domeniu.

Într-un oraș mare de talia Craiovei, retailul modern a fost reprezentat până în ultimii ani de unități comerciale mari, răspândite în tot orașul. Dezvoltarea sectorului a urmat rețeta clasică din celelalte mari orașe – centrele comerciale de tip mall au apărut după unitățile de retail de tip stand alone.

Decizia Auchan de a se instala în Parcul Electroputere a avut un efect benefic asupra potențialului economic al acestui centru comercial, foarte bine localizat și cu perspective importante de dezvoltare.

Aproape 17.000 de companii industriale își desfășoară activitățile în întreg județul, cel mai important jucător fiind Ford, care produce și assemblează modelul B-Max.

Orașul are în acest moment un parc industrial privat, Cassia Park – o platformă de clasa B unde companii mici și mijlocii și-au amplasat centre de distribuție și depozitare.

De asemenea, funcționează și un parc industrial înființat de autoritățile județene – Parc Industrial Craiova -, astăzi ocupat în întregime.

Există un interes din partea unor companii în a investi într-un al doilea parc industrial privat, situat lângă aeroport, unde autoritățile locale au început investițiile în utilități și terenuri.

Industria aeronautică are, de asemenea, perspective de dezvoltare în zonă.

Stocul de spații de birouri de clasele A și B în Craiova este estimat la 30.000 de mp, pentru anul 2016 fiind în construcție 7.000 de mp în zonele semi-centrale, dezvoltate de investitori locali.

Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto și de servicii administrative (SSC) urmăresc extinderea activităților; de aceea, cererea lor de spații de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

Chiria pentru spațiile de birouri din Craiova variază între 10 și 12 euro/mp pentru spațiile de clasa A și între 6 și 10 euro pentru cele de clasa B, rata de neocupare fiind de 18%.

Sursa: CBRE România

**Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței**

Imobilul evaluat este de tip **comercial**.

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, 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 mare – 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 :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **300 – 450 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirie de piață **4-12 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **2-3,5 EURO/mp**.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

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.

CMBU: comercial

**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.

Cea mai bună utilizare a construcției.

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

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

4.2. Valoarea terenului**Metoda comparațiilor directe.**

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Nu face obiectul raportului de evaluare.



4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Această metodă nu se aplică datorită destinației și caracteristicilor fizice și economice ale activelor evaluate. Nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin metoda costurilor segregate.

În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.

Valoarea clădirilor și utilităților se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată

în care:



Costul de înlocuire se determină prin aplicarea **metodei costurilor unitare** ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

În acest sens, au fost analizate costurile de înlocuire pentru clădire comercială independentă cu destinația de restaurant (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constitutive respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte .

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 1**).

Abordarea prin venit

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi metoda actualizării venitului generat de proprietate.

Această metodă se bazează pe actualizarea tuturor beneficiilor economice proiectate (fluxuri de lichidități) ale proprietății agricole în totalitate, utilizând o rată de actualizare se reprezintă costul capitalului pentru acea investiție.

Valoarea proprietății calculată prin metoda CFNact.

$$V_0 = \sum_{p=1}^{p=n} \frac{CFNI}{(1+k)^p} + \frac{V_{termin_n}}{(1+k)^n}$$

V_0 = valoarea de piață;

p = numărul de ani ai perioadei de previziune explicită;

CFNI = cash-flow net disponibil pentru investitori (la dispoziția firmei);

V_{termin} = valoarea terminală la finele anului n ;

k = rata de actualizare

Rata de actualizare se determină pe baza relației:

$k = c + g$, unde c este rata de capitalizare iar g este creșterea economică.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 2**)

4.4. Estimarea redevenței

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

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2017- 2018

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței minime pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece recuperarea întregii valori în mai puțin de 15 ani.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{redevența anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

$$r = \frac{V}{\sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 3**.

4.5. Calificarea evaluatorilor

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România din anul 2003.

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;



Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educație, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin cost este:

8.077.936 lei echivalent a 1.738.163 euro

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

8.067.400 lei echivalent a 1.787.800 euro

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin cost, datorită faptului că activul este nou construit iar terenul nu face obiectul acestui raport.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **construcție situată în Craiova, Complexul Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal "Ion Oblemenco", Hotel și Restaurant**, jud. Dolj, aflate în proprietatea Municipiului Craiova, este de:

8.077.936 lei echivalent a 1.738.163 euro

Nr. Crt.	Denumire	Localizare	Suprafata utila evaluata (mp)	Valoarea redeventei minime lunare (euro/mp)	Venit minim lunar (euro)	Valoarea redeventei minime anuale (euro/mp)	Venit minim anual (euro)
1	Hotel	Tribuna 1	1.950,84	3,3 €	6.438 €	39 €	76.083 €
2	Restaurant	Tribuna 1	1.660,34	2,2 €	3.653 €	26 €	43.169 €
Total			3.611,18		10.091 €		119.252 €

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Data: 31.01.2018

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.



Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.



Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

**6.2. Calculele evaluării****ANEXA NR. 1 - ABORDAREA PRIN COST****HOTEL**

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2014

DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (mp)	0,00
- suprafața construită (mp) Ac	470,27
- arie desfasurată (mp) Ad cca.	2.341,01
- arie utilă (mp) Au conf contract	1.950,84
- înălțime medie	3

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Au (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (LEI)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Suprastructura							
1	8STRMOTEL	2.341,0	1.218,8	2.853.248,6	1,006	1,036	2.973.701,4
Total							2.973.701,4
Finisaj							
1	FINIMOTEL	2.341,0	705,3	1.651.012,9	1,006	1,036	1.720.712,1
Total							1.720.712,1
Terasa							
1	TERCIRC	470,3	983,3	462.398,4	1,006	1,036	481.919,0
Total							481.919,0
Instalații electrice							
1	ELMOTEL	2.341,0	205,3	480.723,9	1,006	1,036	501.018,1
Total							501.018,1
Instalații sanitare							
1	SAMOTEL	2.341,0	165,5	387.454,6	1,006	1,036	403.811,4
2	41 CAMERE	41,0	5.175,4	212.192,7	1,006	1,036	221.150,7
Total							624.962,1
Instalații de încălzire							
1	INMOTEL	2.341,0	133,1	311.600,6	1,006	1,036	324.755,1
Total							324.755,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							6.627.067,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							2.830,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							5.568.964,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							2.378,9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructură	Au (mp) = Cost de înlocuire brut CIB (euro)	1.950,8 Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli amenajare (euro/mp Au)	
1	Suprastructura	2.973.701,4	0%	2.973.701,4		90 ANI
2	Finisaj	1.720.712,1	0%	1.204.498,5	516.213,6	30%
3	Terasa	481.919,0	0%	481.919,0		
4	Instalații electrice	501.018,1	0%	501.018,1		
5	Instalații sanitare	624.962,1	0%	624.962,1		
6	Instalații de încălzire	324.755,1	0%	324.755,1		
Total cost cu tva (euro)		6.627.067,8		6.110.854,2	516.213,6	
Total cost cu tva (Euro/mp)		3.397,0		3.132,4		



Total cost fără tva (Euro)	5.568.964,6	5.135.171,6
Total cost fără tva (Euro/mp)	2.854,6	2.632,3
Gradul de uzura fizică:	0,00%	
Neadekvare funcțională	0,00%	
Depreciere din cauze externe	0,00%	
DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ	0%	
VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCȚIE	5.135.172	RON
	1.104.956	EUR
	566	EUR/mp
	-	Au
	2.630	RON/mp
		Au
VALOAREA TERENULUI	0	RON
	0	EUR
	0	EUR/MP
VALOAREA DE PIATĂ	5.135.172	RON
	1.104.956	EUR
CURS EURO:	4,6474	RON

RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIA ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, București, 2014

DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (mp)	0,00
- suprafața construită (mp) Ac	757,38
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	1.992,41
- arie utilă (mp) Au conf contract	1.660,34
- înălțime medie	3

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Au (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (LEI)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Suprastructura							
1	8STRMOTEL	1.992,4	1.218,8	2.428.370,8	1,006	1,036	2.530.886,9
Total							2.530.886,9
Finisaj							
1	FINMOTEL	1.992,4	1.078,1	2.148.112,0	1,006	1,036	2.238.796,7
Total							2.238.796,7
Terasa							
1	TERNECIRC	0,0	983,3	0,0	1,006	1,036	0,0
Total							0,0
Instalații electrice							
1	ELMOTEL	1.992,4	205,3	409.139,2	1,006	1,036	426.411,4
Total							426.411,4
Instalații sanitare							
1	SAMOTEL	1.992,4	165,5	329.758,7	1,006	1,036	343.679,8
Total							343.679,8
Instalații de încălzire							
1	INMOTEL	1.992,4	133,1	265.200,1	1,006	1,036	276.395,8
Total							276.395,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							5.816.170,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							2.919,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							4.887.538,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							2.453,1

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Au (mp) = 1.660,3



Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli amenajare (euro/mp Au)	
1	Suprastructura	2.530.886,9	0%	2.530.886,9		90 ANI
2	Finisaj	2.238.796,7	0%	447.759,3	1.791.037,4	80%
3	Terasa	0,0	0%	0,0		
4	Instalații electrice	426.411,4	0%	213.205,7	213.205,7	50%
5	Instalații sanitare	343.679,8	0%	171.839,9	171.839,9	50%
6	Instalații de încălzire	276.395,8	0%	138.197,9	138.197,9	50%
Total cost cu tva (euro)		5.816.170,5		3.501.889,7	2.314.280,8	
Total cost cu tva (Euro/mp)		3.503,0		2.109,1		
Total cost fără tva (Euro)		4.887.538,3		2.942.764,4		
Total cost fără tva (Euro/mp)		2.943,7		1.772,4		
Gradul de uzura fizica:				0,00%		
Neadecvare funcționala				0,00%		
Depreciere din cauze externe				0,00%		
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA				78%		
VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE						2.942.764 RON
						633.207 EUR
						381 EUR/mp Au
						1.771 RON/mp Au
VALOAREA TERENULUI						0 RON
						0 EUR
						0 EUR/MP
VALOAREA DE PIATA						2.942.764 RON
						633.207 EUR
CURS EURO:						4,6474 RON
				AU(mp)	euro	lei
HOTEL				1.950,8	1.104.956	5.135.172
RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIA SI ALIMENTATIE PUBLICA				1.660,3	633.207	2.942.764
TOTAL					1.738.163	8.077.936
				AU(mp)	euro/mp	lei/mp
HOTEL				1.950,8	566	2.630
RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIA SI ALIMENTATIE PUBLICA				1.660,3	381	1.771

**Anexa nr. 2 - Abordarea prin venituri - Metoda actualizării venitului**

		Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6
Camere	41						
Tarif/Camera cazare masa B		43,0	44,3	46,5	48,8	51,3	53,8
Alte venituri		10,0	10,3	10,8	11,4	11,9	12,5
Crestere		3,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Rata ocupare		55%	55%	55%	55%	55%	55%
Zile/camera	365						
Zile/camera disponibile		201	201	201	201	201	201

Venituri Operationale

%

Hotel	0,81	353.922	0,81	364.540	0,81	382.730	0,81	401.908	0,81	421.991	0,81	443.061
Altele	0,19	82.308	0,19	84.777	0,19	89.007	0,19	93.467	0,19	98.137	0,19	103.038
Venituri brute	1,00	436.230	1,00	449.317	1,00	471.737	1,00	495.374	1,00	520.128	1,00	546.099

Operational Expenditures

Hotel	0,15	65.434	0,15	67.397	0,15	70.761	0,15	74.306	0,15	78.019	0,15	81.915
Restaurant	0,05	21.811	0,05	22.466	0,05	23.587	0,05	24.769	0,05	26.006	0,05	27.305
Salarii	0,15	65.434	0,15	67.397	0,15	70.761	0,15	74.306	0,15	78.019	0,15	81.915
Utilitati	0,08	34.898	0,08	35.945	0,08	37.739	0,08	39.630	0,08	41.610	0,08	43.688
Concesiune teren	0,01	4.362	0,01	4.493	0,01	4.717	0,01	4.954	0,01	5.201	0,01	5.461
Mobilier/ renovare	0,15	609.049	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,20	55.000	0,00	0
Management	0,02	8.725	0,02	8.986	0,02	9.435	0,02	9.907	0,02	10.403	0,02	10.922
Cheltuieli neprevazute	0,03	13.087	0,03	13.479	0,03	14.152	0,03	14.861	0,03	15.604	0,03	16.383
Cheltuieli Operationale	0,64	822.802	0,64	220.165	0,64	231.151	0,64	242.733	0,64	309.863	0,64	267.588



Costuri fixe	0,05	21.811	0,05	22.466	0,05	23.587	0,05	24.769	0,05	26.006	0,05	27.305
NCF	0,31	-408.383	0,31	206.686	0,31	216.999	0,31	227.872	0,31	184.259	0,31	251.205
Rata de capitalizare	9,00%										2.791.172	
Rata de actualizare	12,00%											
NCF		-408.383		206.686		216.999		227.872		2.975.430		251.205
NPV MV		1.787.752		rounded to		1.787.800 €						
8.067.400 RON												

**Rata de capitalizare spatii comerciale**

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Rata medie de neocupare	Chiria (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	9,00%	n/a	20-25
Colliers International	Orase secundare	8-9%	n/a	15-20
Cushman&Wakefield Echinox	Orase secundare	8,00%	n/a	22-27
Jones Lang Lasale	Orase secundare	8,5-9,5%	n/a	20-25
Knight Frank	Orase secundare	9-10%	n/a	20-25
Rata de capitalizare estimata	Orase secundare	9,00%		

**ANEXA NR. 3 - Estimarea redevenței**

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2016- 2017

Luna	Dobânda
decembrie-17	1,75
noiembrie-17	1,75
octombrie-17	1,75
septembrie-17	1,75
august-17	1,75
iulie-17	1,75
iunie-17	1,75
mai-17	1,75
aprilie-17	1,75
martie-17	1,75
februarie-17	1,75
ianuarie-17	1,75
MEDIA	1,75

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	1,50%
condiții economice	1,00%
management	0,50%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	1,50%
localizare	0,50%
dimensiunea/calitatea spațiului	1,00%
TOTAL	3,00%
$k = 1,75\% + 3\% = 4,75\%$	

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad 14,45$$

HOTEL	
Valoarea de piață / mp	2.630 lei
	566 €
Suprafață (mp)	1.950,84

Redevența:	
Redevența anuală / mp	182 lei
	39 €
Redevența anuală total suprafață	355.053 lei
	76.083 €
Redevența lunară/mp	15,2 lei
	3,3 €
Redevența lunară total suprafață	29.653 lei
	6.438 €



Curs Euro:	4,6474 lei
------------	------------

RESTAURANT, BISTRO, CAFETERIA SI ALIMENTATIE PUBLICA

Valoarea de piata / mp	1.771 lei 381 €
Suprafata (mp)	1.660,34

Redeventa:

Redeventa anuală / mp	123 lei 26 €
-----------------------	-----------------

Redeventa anuală total suprafatăă	204.222 lei 43.169 €
-----------------------------------	-------------------------

Redeventa lunară/mp	10,3 lei 2,2 €
---------------------	-------------------

Redeventa lunara total suprafatăă	17.102 lei 3.653 €
-----------------------------------	-----------------------

Curs Euro:	4,6474 lei
------------	------------



6.3. Acte evaluării



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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 20248/07.02.2018

CĂTRE,
PFA ANDRONIU IULIAN COSMIN
Aleea Parcului nr.2, bl.A1bis, sc.1, et.5, ap.15,
Localitatea Brăila, județul Brăila

În municipiul Craiova s-a construit „COMPLEXUL SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL” de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

În timpul nealocat competițiilor sportive, complexul sportiv poate permite găzduirea altor evenimente : concerte, conferințe, târguri, expoziții, întruniri etc.

De asemenea în cadrul complexului sportiv sunt spații pretabile închirierii de tipul: spații de birouri, spații comerciale, săli antrenament sau spații depozitare. Legat de toate acestea se pot identifica trei componente majore ce justifică inițierea procedurii de închiriere a acestora: de ordin economic, social și financiar. Urmare acestui fapt, vă rugăm să analizați situația și să ne transmiteți opinia dumneavoastră referitor la valorile estimate minime ale chiriei spațiilor închiriabile de care dispune obiectivul COMPLEX SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ionuț Cristian Gălea



ȘEF SERVICIU,
Madlen Anca Voicinovschi



Anexă –HOTEL și alte suprafețe

Nr crt	Cod încăpere conform proiect	Destinație încăpere	Suprafața conform proiect (m²)	Observații
TRIBUNAL 1, PARTER, NIVEL 0				
1	0001	Cazare1	23,64	
2	0002	Cazare2	26,59	
3	0003	Cazare3	26,12	
4	0004	Cazare4	21,91	
5	0005	Cazare5	21,22	
6	0006	Cazare6	18,45	
7	0007	Cazare7	21,10	
8	0008	Cazare8	19,81	
9	0009	Cazare9	19,91	
10	0010	Recepție	59,92	
	0114, 0025, 0213, 0139, 0149	Bază Recuperare sportivi (recepție+sală hidromasaj+grup sanitar)	22,73+63,93+23,10+13,46+123,22	
			S=391,89 m²	
TRIBUNAL 1, NIVEL 1				
1	1033	Cazare10	33,78	
2	1014	Cazare11	20,32	
3	1013	Cazare12	26,47	
4	1012	Cazare13	28,19	
5	1011	Cazare14	28,20	
6	1054	Cazare15	31,63	
7	1038	Cazare16	31,63	
8	1039	Cazare17	35,57	
9	1018	Cazare18	34,46	
10	1063	Cazare19	44,29	
11	1049	oficiu	14,88	
12	1023	SAS	6,17	
13	1006	C.T.A.	128,11	
14	1030	Oficiu recepție	40,81	
15	1016	Coridor	80,16	
			S=584,67 m²	
TRIBUNAL 1, NIVEL 2				
1	2037	Casa scări	45,79	
2	2017	Cazare23	32,51	
3	2013	Cazare24	19,92	
4	2036	Cazare25	26,64	
5	2011	Cazare26	27,03	
6	2034	Cazare27	27,14	
7	2033	Cazare28	28,62	
8	2031	Cazare29	31,01	
9	2014	Cazare30	34,93	
10	2012	Cazare31	33,90	
11	2010	Cazare32	43,30	
12	2040	oficiu	14,18	
13	2043	C.T.A.	17,85	
14	*2016	Nod circulație aviație	61,00	
15	2043	T.E.	9,62	
16	2053	Hol	88,64	
			S= 814,34 m²	
Tribunal 1, Nivel 3				
1	3029	Casa scări	25,31	
2	3043	depozitare	17,23	
3	3025	T.E.	15,32	
4	3049	oficiu	5,19	
5	3025	T.E.	15,32	
6	*3046	coridor	76,59	
7	*3032	Nod circulație	54,69	
8	3044	Cazare 33	16,09	
9	3045	Cazare 34	27,15	



Anexă –HOTEL și alte suprafețe

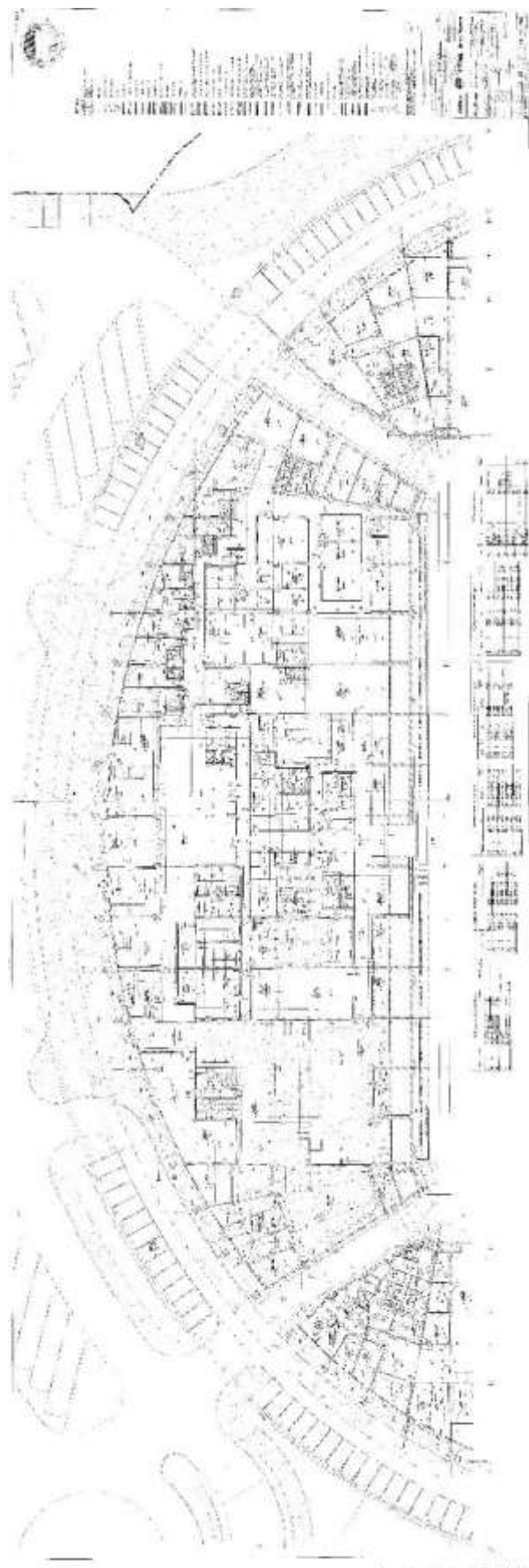
10	3042	Cazare 35	27,30	
11	3041	Cazare 36	22,10	
12	3040	Cazare 37	24,12	
13	3039	Cazare 38	29,03	
14	3038	Cazare 39	30,56	
15	3037	Cazare 40	30,03	
16	3036	Cazare 41	38,78	
			S= 459,94 m²	

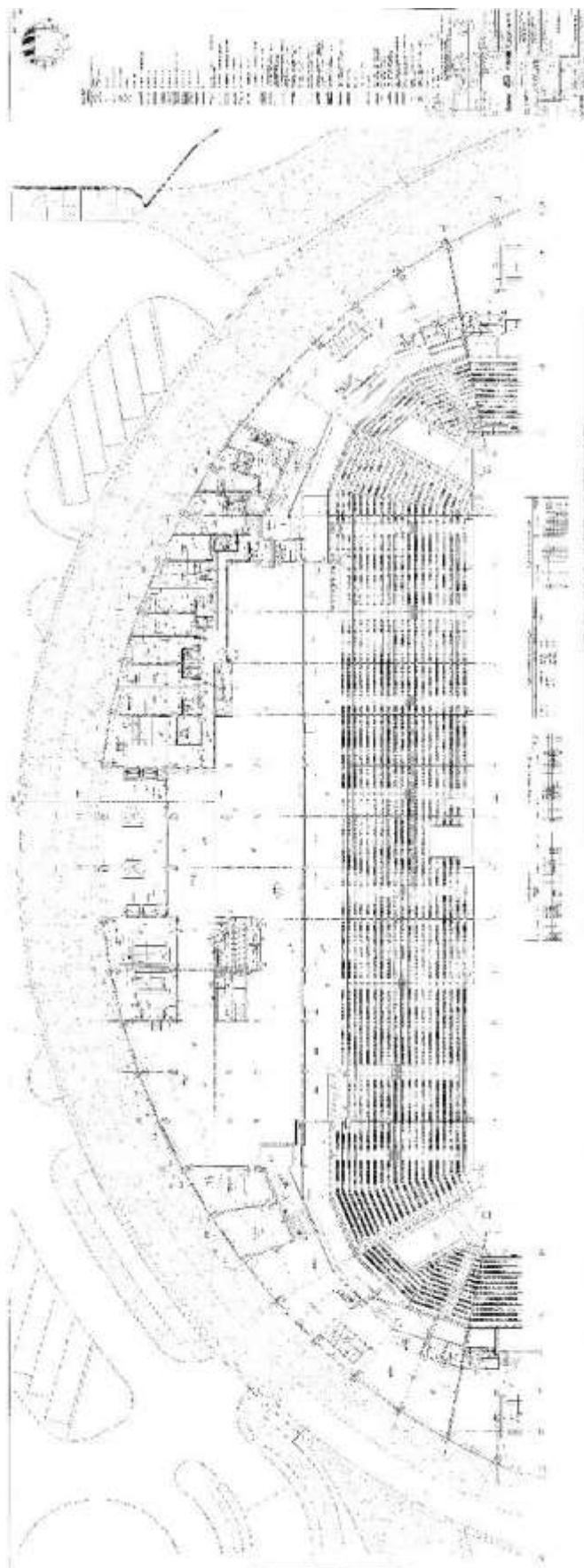
Total suprafață hotel (conform proiect) S= 1.950,84 m²

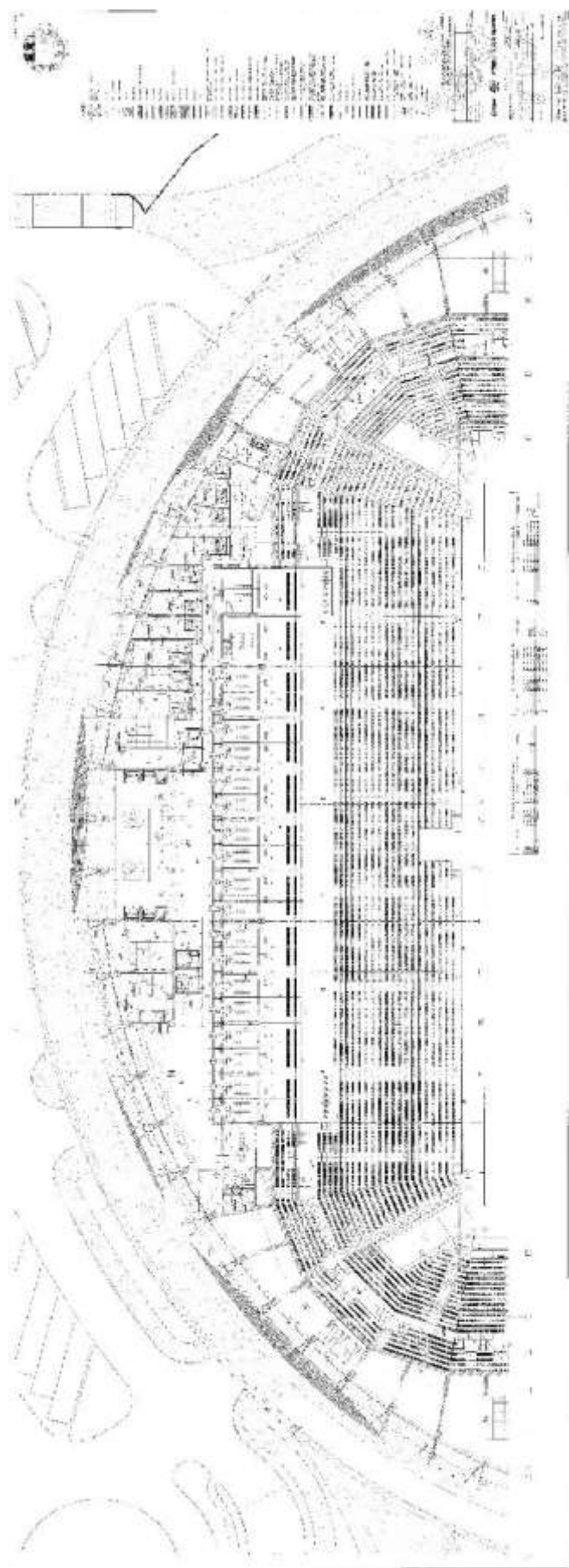
Suprafețe din proiect , altele decât hotelul:

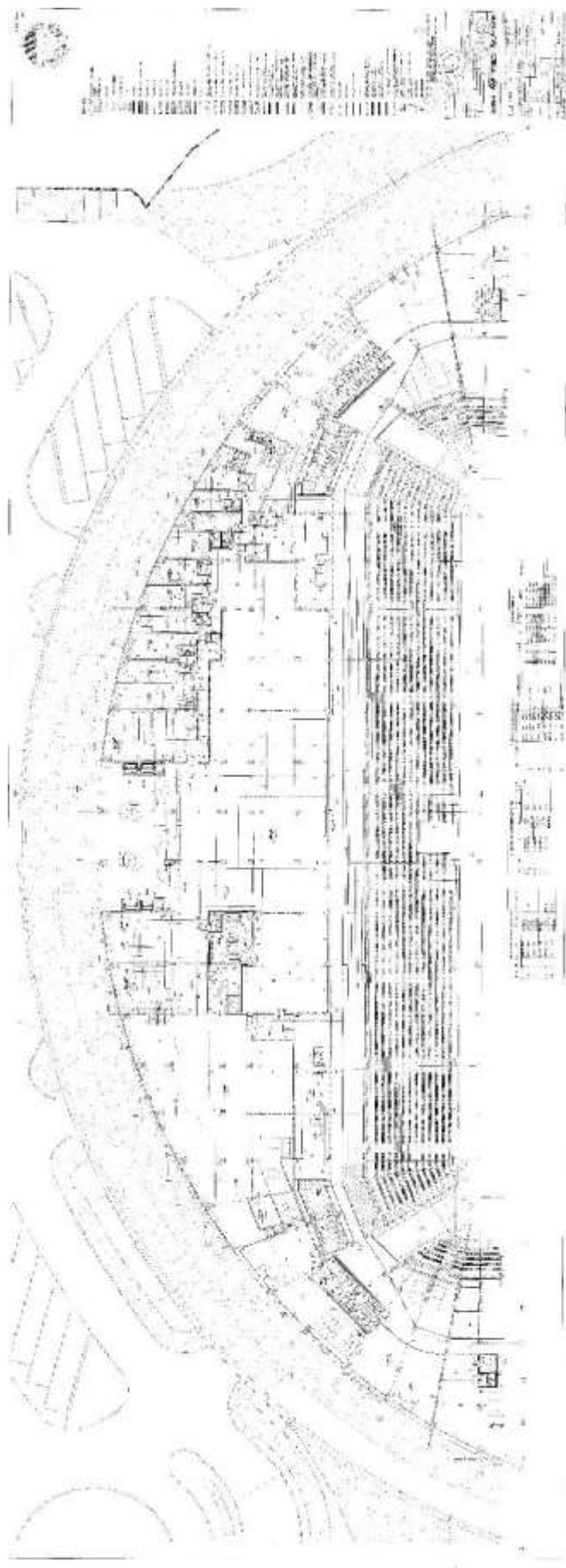
Nr. crt	Cod încăperei conform proiect	Destinație încăperei	Suprafața conform proiect (m ²)	Observații
NIVELUL 1				
1	1057	buclărie	606,25	
2	*1028	SAS-A	24,90	
NIVELUL 2				
1	2006	foaier	243,77	
2	2023	Restaurant/ Hospitality	785,42	

Total suprafață restaurant (conform proiect) S= 1.660,34 m²

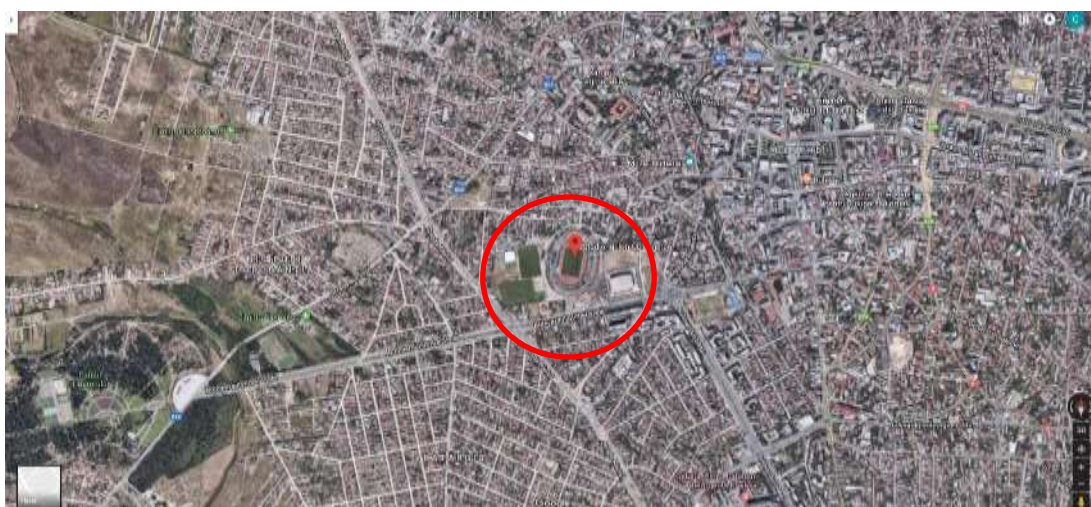






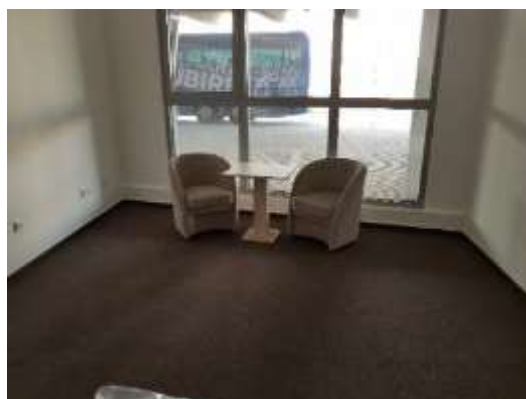
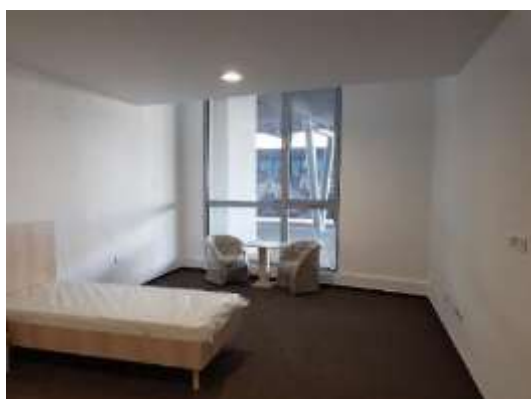


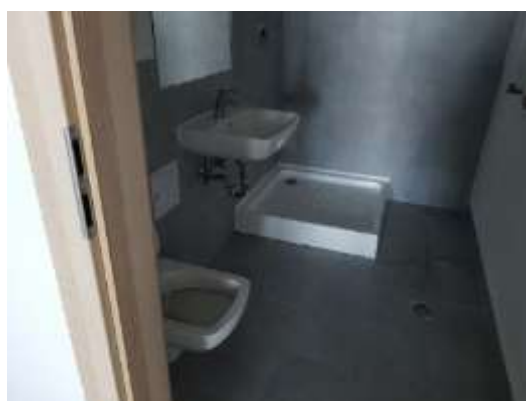
6.4. Amplasament



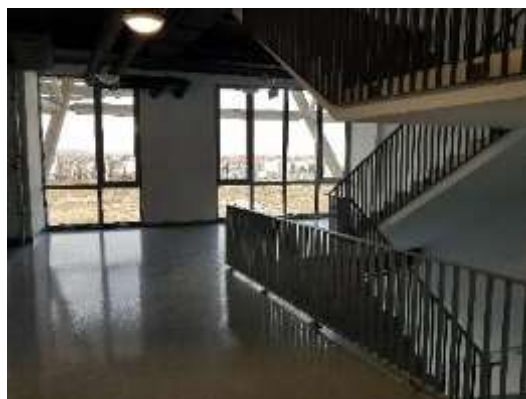
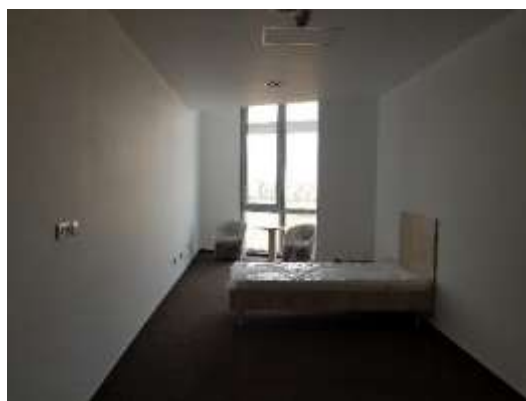
6.5. Foto











HOTĂRÂREA NR. 500

privind aprobarea Studiului de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică, a hotelului și restaurantului care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 21.12.2017;

Având în vedere raportul nr.172703/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică, a hotelului și restaurantului care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”;

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și Hotărârii Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.5 lit.a, art.123 alin.1, art.45 alin.3, art.61 alin.2 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

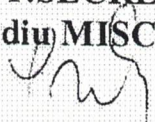
HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a hotelului și restaurantului care aparțin domeniului public al municipiului Craiova, situate în incinta „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 15 ani, a bunurilor identificate la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.3.** Caietul de sarcini, documentația de atribuire și raportul de evaluare privind stabilirea cuantumului redevenței minime, necesare organizării procedurii de concesionare prin licitație publică, vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Traian Alexandru Cornel BEȚIU



CONTRASEMNEAZĂ,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică a Bunurilor "Hotel și Restaurant din incinta COMPLEXULUI SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL"

I. INFORMAȚII GENERALE

I.1 În Municipiul Craiova a fost construit "COMPLEX SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL" de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, prin Compania Națională de Investiții „CNI” SA.

Acest obiectiv de investiții face parte din Subprogramul „Complexuri Sportive”, din „Programul național de construcții de interes public sau social”.

Prin realizarea acestei investiții s-a urmărit să fie asigurate condițiile necesare desfășurării competițiilor sportive de nivel FIFA, UEFA EURO 2020, UEFA Champions League, UEFA Europa League, FRF –Liga I și celelalte competiții interne de fotbal, meciuri de rugby cu public pentru nivel mondial și național - în varianta Rugby League City și în varianta Rugby Union.

Stadionul are o capacitate de 30.000 de locuri pentru spectatori, fiind conceput să poată găzdui meciuri de nivel european și meciuri din Liga I FRF, iar în timpul nealocat competițiilor sportive, complexul sportiv poate permite găzduirea altor evenimente cu public: concerte, conferințe, târguri, expoziții, întruniri, festivități, etc.

I.2 OBIECTUL CONCESIONĂRII

Obiectul concesionării îl constituie bunurile "Hotel și Restaurant din incinta COMPLEXULUI SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL"

I.3 DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Bunurile "Hotel și Restaurant din incinta COMPLEXULUI SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL", aparțin domeniului public al Municipiului Craiova, conform HCL nr. 437/08.11.2017 prin care a fost introdus în domeniul public al Municipiului Craiova poziția „Complex Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal, B-dul Știrbei Vodă, nr. 34, Municipiul Craiova, județul Dolj”.

Având în vedere cele prezentate, în data de 07.11.2017, Comisia stabilită prin Dispoziția nr. 1810/2017 a Primarului Municipiului Craiova, a efectuat preluarea de la Compania Națională de Investiții „C.N.I. ” S.A. a bunurilor ce constituie obiectivul de investiții „Complex Sportiv Craiova - Stadion de Fotbal”.

Potrivit Protocolului înregistrat la Compania Națională de Investiții „C.N.I.” S.A. cu nr.17426/07.11.2017 și la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 157287/2017, Unitatea

Administrativ – Teritorială, Municipiul Craiova, reprezentat prin Primar, Mihail Genoiu în calitate de beneficiar/primitor, și Companiei Naționale de Investiții „C.N.I.” S.A, în calitate de predador, au procedat la predarea – primirea amplasamentului situat în Municipiul Craiova, Bulevardul Știrbei Vodă, nr. 38, județul Dolj, Bulevardul Știrbei Vodă nr. 38 (fost Bulevardul Știrbei Vodă nr. 34), str. Știrbei Vodă nr. 22, Bulevardul Știrbei Vodă nr. 34, Bulevardul Știrbei Vodă nr. 34 D, Bulevardul Știrbei Vodă nr. 30E (fost nr. 34), Bulevardul Știrbei Vodă nr. 34 BIS (fosta Știrbei Vodă nr. 34, fost 23 August), Bulevardul Știrbei Vodă nr. 34F (fost nr.40), Bulevardul Știrbei Vodă nr. 38E, amplasament compus din „Complex Sportiv Craiova - Stadion de Fotbal, Bulevardul Știrbei Vodă, nr.34, Municipiul Craiova, județul Dolj”, și terenul aferent în suprafață de 76 972 mp.

II. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

II.1 Bunurile “Hotel și Restaurant din incinta COMPLEXULUI SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL” sunt libere de sarcini.

II.2 Aceste bunuri sunt situate în incinta COMPLEXULUI SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL din Craiova, B-dul Știrbei Vodă, nr. 34.

II.3 Prin executarea acestui complex s-a urmărit realizarea unui stadion la standarde internaționale, care să asigure: gradul de confort al tuturor spectatorilor prezenți la meciuri, condiții optime de joc și antrenament.

II.4 Prin realizarea acestui complex sportiv se crează un impact pozitiv asupra dezvoltării municipiului, fiind atrași și un număr cât mai mare de turiști participanți la evenimentele sportive în acest complex sportiv, și totodată dezvoltarea pieței locurilor de muncă din Craiova.

II.5 Oportunitatea promovării prezentului studiu rezultă din faptul că se pun în valoare bunurile “Hotel și Restaurant din incinta COMPLEXULUI SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL”

II.6 Necesitatea și oportunitatea concesiionării acestor bunuri se impune prin darea în folosință a acestor bunuri, iar din punctul de vedere al autorității publice locale se pot identifica trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiionare: de ordin economic, de ordin social și de ordin financiar.

II.7 Prin realizarea COMPLEXULUI SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL s-a creat o ambianță urbană atrăgătoare, a unei imagini arhitecturale contemporane și punerea în valoare a întregii zone în care se află acesta.

II.8 Motivația pentru componenta financiară privind concesiionarea bunurilor prezintă următoarele avantaje: câștigătorul procedurii de concesiionare prin licitație publică va acoperi în întregime costurile necesare echipării acestora cu dotările necesare unui hotel și a unui restaurant, fără ca locatarul să aibă posibilitatea de a solicita recuperarea costurilor precizate anterior, precum și a altor costuri ce vor rezulta din obținerea, pe cheltuiala sa a acordurilor și avizelor de funcționare a hotelului și a restaurantului, impuse de legislația în vigoare. Totodată se precizează că concesiionarul va achita contravaloarea consumurilor de energie electrică, apă, canal și alte utilități rezultate din exploatarea bunurilor, având obligația de a încheia contractele cu furnizorii de utilități. Costurile cu utilitățile nu vor fi deduse din redevență.

II.9 În situația în care concesiionarul a suportat costuri substanțiale pentru echiparea cu dotările necesare acestor bunuri, la expirarea termenului din contractul de concesiionare și la

cererea scrisă a concesionarului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, posibilitatea prelungirii contractului de concesionare pe o perioadă ce se va aprecia ca fiind corespunzătoare acestor costuri suportate de acesta.

II.10 În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și atragerea de capital privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

II.11 Motivele de ordin legislativ aplicate: bunul-imobil poate fi concesionat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, în temeiul:

-prevederilor OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de bunuri proprietate publică și a prevederilor HG nr. 168/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006;

-prevederilor art. 36 alin. 2 lit c, coroborat cu alin. 5 lit. a, art. 45 alin. 3, art. 115 lit.b și art. 123 alin. 1 și 2 din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

-legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții.

III. NIVELUL MINIMAL CONCESIONĂRII

III.1 Nivelul minim al redevenței este stabilit prin raport de evaluare, care v-a fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

III.2 Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma finalizării procedurii de concesionare, prin licitație publică.

III.3 Modalitatea de plată a redevenței va fi stabilită prin contractul de concesionare semnat de ambele părți.

III.4 Sumele încasate din concesionarea bunurilor, se fac venit la bugetul local al Municipiului Craiova.

IV. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIONĂRII

IV.1 Durata concesionării este de 15 ani,

IV.2 În situația în care concesionarul a suportat costuri substanțiale pentru echiparea cu dotările necesare acestor bunuri, la expirarea termenului din contractul de concesionare și la cererea scrisă a concesionarului, autoritatea publică locală poate analiza și supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova, posibilitatea prelungirii contractului de concesionare pe o perioadă ce se va aprecia ca fiind corespunzătoare acestor costuri suportate de acesta.

V. TERMEN PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

V.1 De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova de însușire a Raportului de Evaluare privind stabilirea cuantumului redevenței minime de la care va porni licitația publică, de aprobare a Caietului de Sarcini și a Documentației de Atribuire, se va declanșa procedura de concesiune prin licitație publică într-un termen de minim 45 zile, dar nu mai mare de 90 de zile.

V.2 În funcție de rezultatul atribuirii contractului de concesiune prin finalizarea și adjudecarea primei procedurii de concesiune, se preconizează că sunt necesare minim 45

zile pentru semnarea contractul de concesiune, de la data publicării anunțului de închiriere.

VI. AVIZE OBLIGATORII

VI.1 Avizul Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare—NU ESTE CAZUL.

VI.2 Concesionarul va achita toate costurile ce prevăd :

- obținerea avizelor și acordurilor (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru exploatarea bunurilor cu destinația de hotel și restaurant;
- obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în vederea stabilirii tuturor dotărilor ce trebuie să fie în cazul unui hotel și unui restaurant;
- realizarea bransamentelor la rețelele edilitare necesare echipamentelor și dotărilor stabilite prin autorizația de construire pentru îndeplinirea condițiilor de funcționare;
- achiziționarea echipamentelor ce sunt obligatorii pentru dotarea și funcționarea lor ca hotel și restaurant;
- alte situații ce pot apărea ca urmare a îndeplinirii condițiilor de funcționare a acestor bunuri imobilului ca hotel și restaurant.

VI.3 Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, paza contra incendiilor, etc., ce sunt prevăzute a se obține înaintea obținerii autorizației de funcționare a bunurilor ca hotel și restaurant, cât și pe parcursul derulării contractului de concesiune.

VI.4 Concesionarul nu va putea solicita recuperarea costurilor precizate anterior, precum și a altor costuri ce vor rezulta din obținerea, pe cheltuiala sa a acordurilor și avizelor de funcționare a bunurilor ca hotel și restaurant, impuse de legislația în vigoare și care nu sunt menționate în acest capitol.

VII. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIONARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

VII.1 Concesionarea are loc la inițiativa proprietarului Municipiul Craiova prin intermediul Consiliul Local al Municipiului Craiova, pentru bunurile proprietate publică, și are ca obiectiv principal utilizarea acestora în conformitate cu destinația acestuia de hotel și restaurant.

VII.2 Procedura de atribuire a contractului de concesiune este licitația publică în vederea respectării considerentelor precizate la art. II.11

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Traian Alexandru Corneliu BEȚIU





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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 20248/07.02.2018

CĂTRE,
PFA ANDRONIU IULIAN COSMIN
Aleea Parcului nr.2, bl.A1bis, sc.1, et.5, ap.15,
Localitatea Brăila, județul Brăila

În municipiul Craiova s-a construit „COMPLEXUL SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL” de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

În timpul nealocat competițiilor sportive, complexul sportiv poate permite găzduirea altor evenimente : concerte, conferințe, târguri, expoziții, întruniri etc.

Deasemenea în cadrul complexului sportiv sunt spații pretabile închirieri de tipul: spații de birouri, spații comerciale, săli antrenament sau spații depozitare. Legat de toate acestea se pot identifica trei componente majore ce justifică inițierea procedurii de închiriere a acestora: de ordin economic, social și financiar. Urmare acestui fapt, vă rugăm să analizați situația și să ne transmiteți opinia dumneavoastră referitor la valorile estimate minime ale chiriei spațiilor închiriable de care dispune obiectivul COMPLEX SPORTIV CRAIOVA-STADION DE FOTBAL.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ionuț Cristian Gălea



ȘEF SERVICIU,
Madlen Anca Voicinovski

Anexă -HOTEL și alte suprafețe

Nr. crt.	Cod înregistrare construcții	Denumire construcție	Suprafața construită (m ²)	Observații
TRIEUNAL, PARCER, NIVEL 0				
1	0001	Cămin 1	23,43	
2	0002	Cămin 2	20,79	
3	0003	Cămin 3	24,12	
4	0004	Cămin 4	21,91	
5	0005	Cămin 5	21,23	
6	0006	Cămin 6	18,45	
7	0007	Cămin 7	21,70	
8	0008	Cămin 8	19,81	
9	0009	Cămin 9	19,91	
10	0010	Recepție	24,95	
11	0114	Dece	22,73-mă 391-	
12	0213	Recepție	23,10-mă 391-	
13	0119	Procedură	128,22	
14	0140	Procedură	128,22	
5-291,29 m²				
TRIEUNAL, NIVEL 1				
1	1013	Cămin 10	13,78	
2	1014	Cămin 11	20,32	
3	1015	Cămin 12	20,47	
4	1016	Cămin 13	20,18	
5	1017	Cămin 14	20,26	
6	1018	Cămin 15	18,68	
7	1019	Cămin 16	13,63	
8	1020	Cămin 17	21,57	
9	1021	Cămin 18	14,86	
10	1022	Cămin 19	24,20	
11	1023	Oficiu	14,88	
12	1024	S.A.	6,17	
13	1025	S.A.	128,13	
14	1026	Oficiu	20,81	
15	1027	Oficiu	80,18	
10-291,29 m²				
TRIEUNAL, NIVEL 2				
1	2017	Cămin 20	21,79	
2	2018	Cămin 21	22,81	
3	2019	Cămin 22	19,92	
4	2020	Cămin 23	20,68	
5	2021	Cămin 24	21,58	
6	2022	Cămin 25	21,14	
7	2023	Cămin 26	20,22	
8	2024	Cămin 27	21,21	
9	2025	Cămin 28	18,93	
10	2026	Cămin 29	21,90	
11	2027	Cămin 30	21,90	
12	2028	Oficiu	14,18	
13	2029	S.A.	17,90	
14	2030	Mod. de calcul	61,90	
15	2031	S.A.	9,22	
16	2032	Mod.	20,64	
10-291,29 m²				
TRIEUNAL, NIVEL 3				
1	3029	Cămin 31	22,51	
2	3030	Recepție	17,23	
3	3031	S.A.	14,17	
4	3032	Oficiu	5,18	
5	3033	S.A.	15,92	
6	3034	Mod. de calcul	56,69	
7	3035	Mod. de calcul	56,69	
8	3036	Cămin 32	18,10	
9	3037	Cămin 33	21,18	

Anexă -HOTEL și alte suprafețe

10	5082	Cămin 14	21,90	
11	5081	Cămin 15	21,10	
12	5083	Cămin 17	24,12	
13	5090	Cămin 18	20,00	
14	11165	Cămin 20	10,10	
15	10157	Cămin 20	10,10	
16	10110	Cămin 21	10,78	
			S= 209,94 m²	

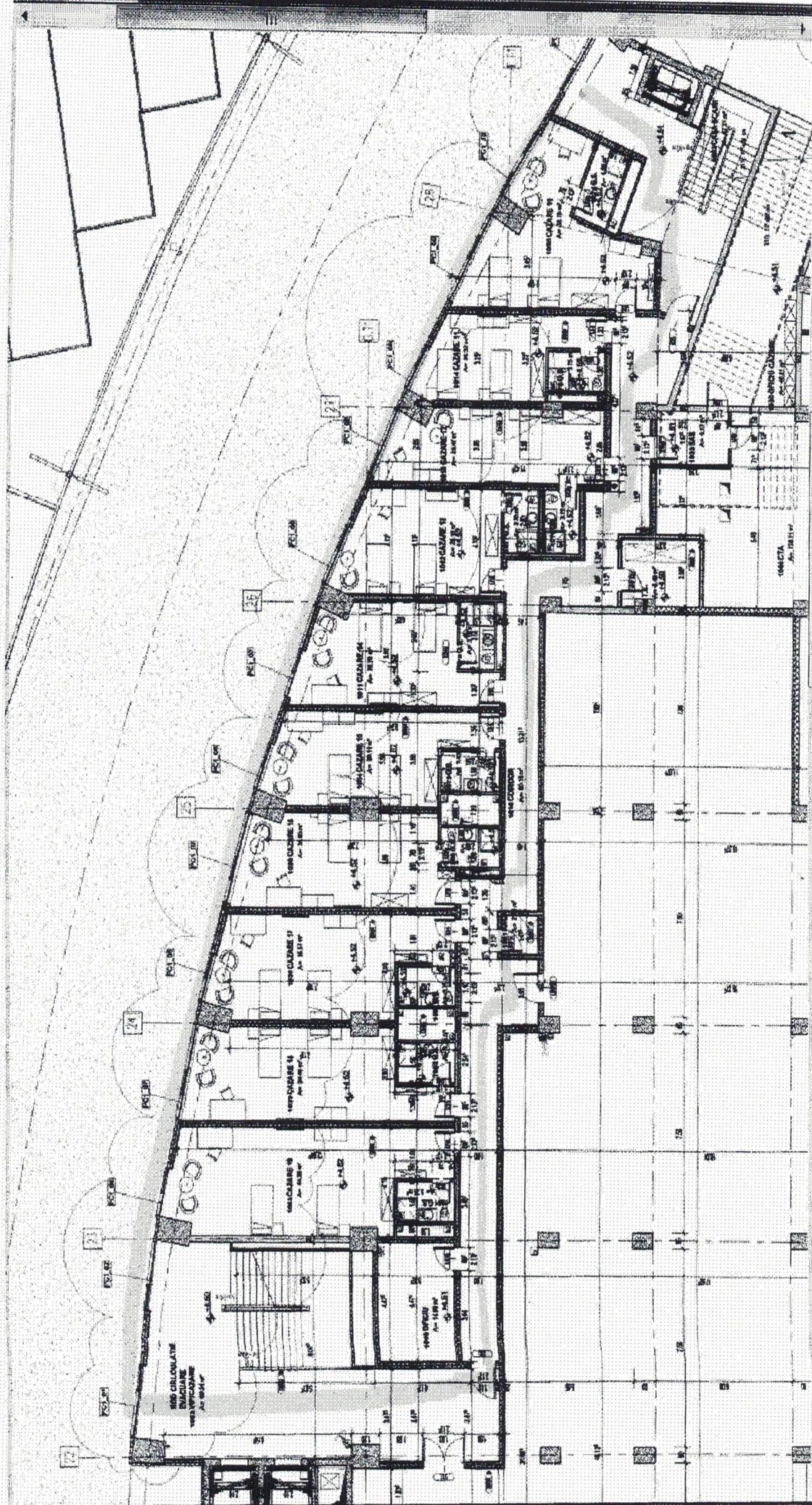
Total suprafață hotel (conform proiect) S= 1.940,84 m²

Suprafețe din proiect - atele de la hotelul

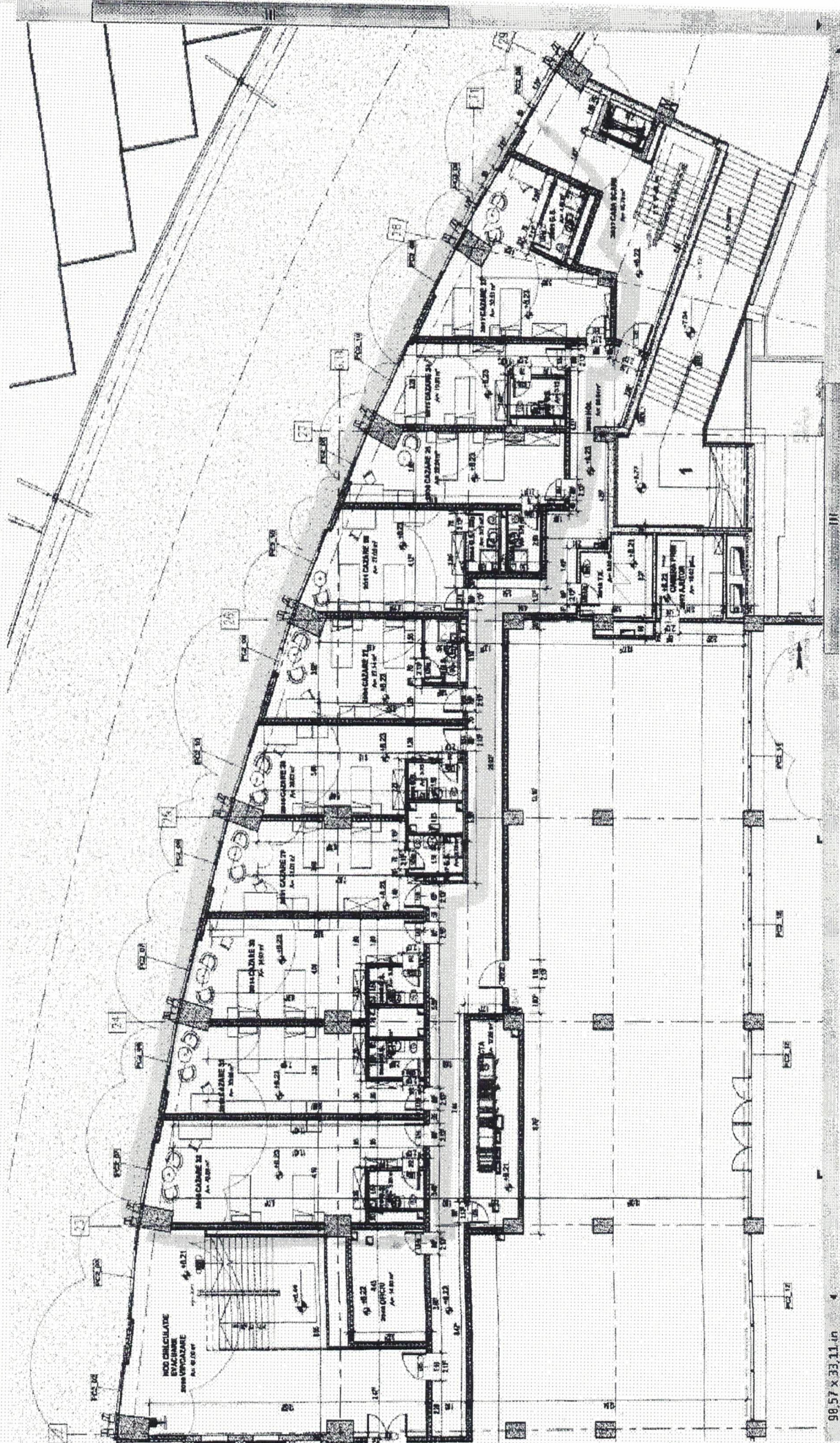
Nr. ord.	Cod de înregistrare proiect	Destinația încăperii	Suprafața conform proiect (m²)	Observații
1	10157	Spațiul de	101,75	Nivelul 1
2	11120	SALE A	14,00	
1	2006	Încalzire	141,75	Nivelul 2
2	2023	Încalzire	102,32	

Total suprafață restaurant (conform proiect) S= 1.660,34 m²

HOTEL ;
TRIBUNAL
NIVEL 1

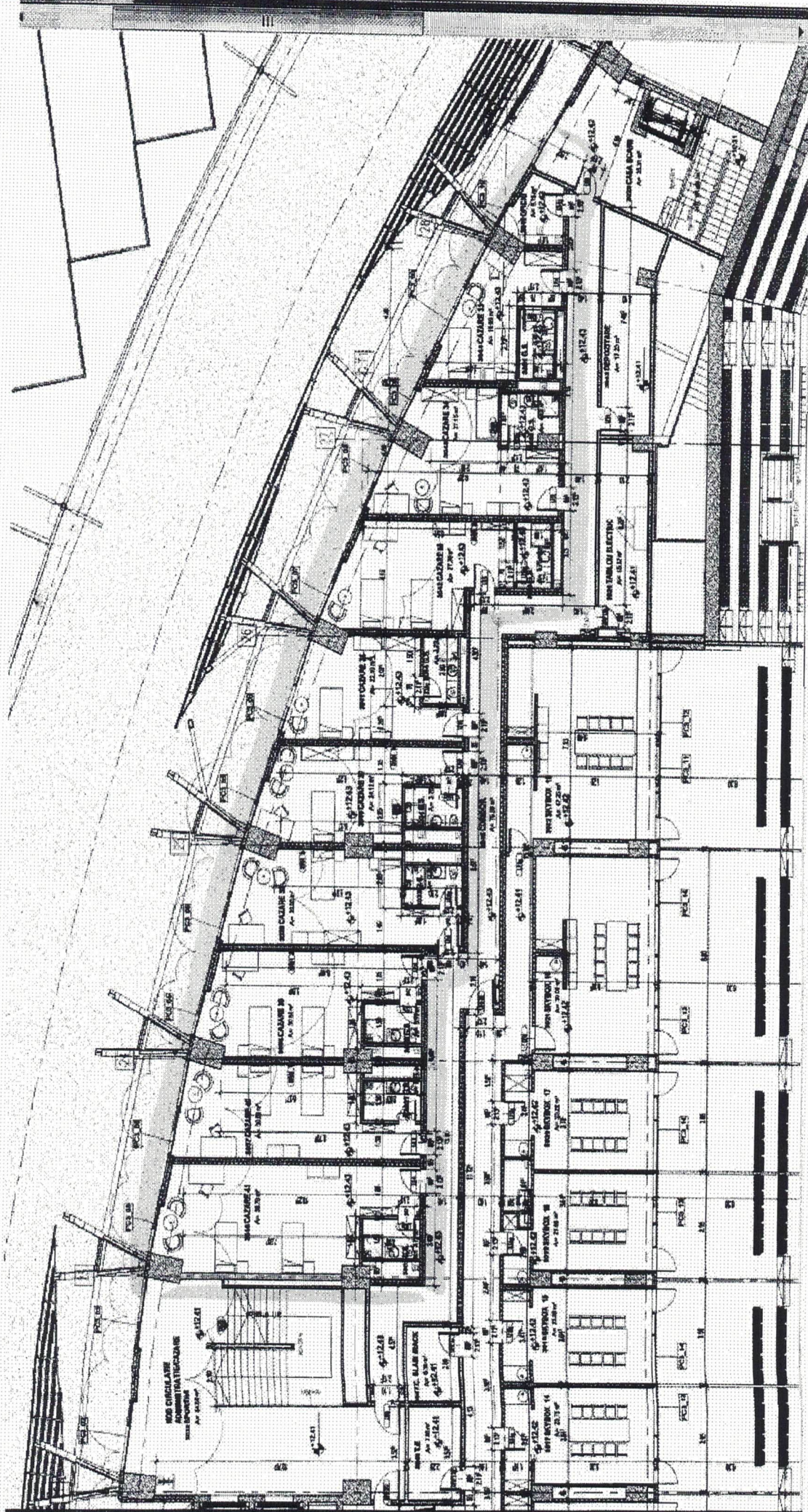


HOTEL : TRIBUNA 1 - NIVEL 2

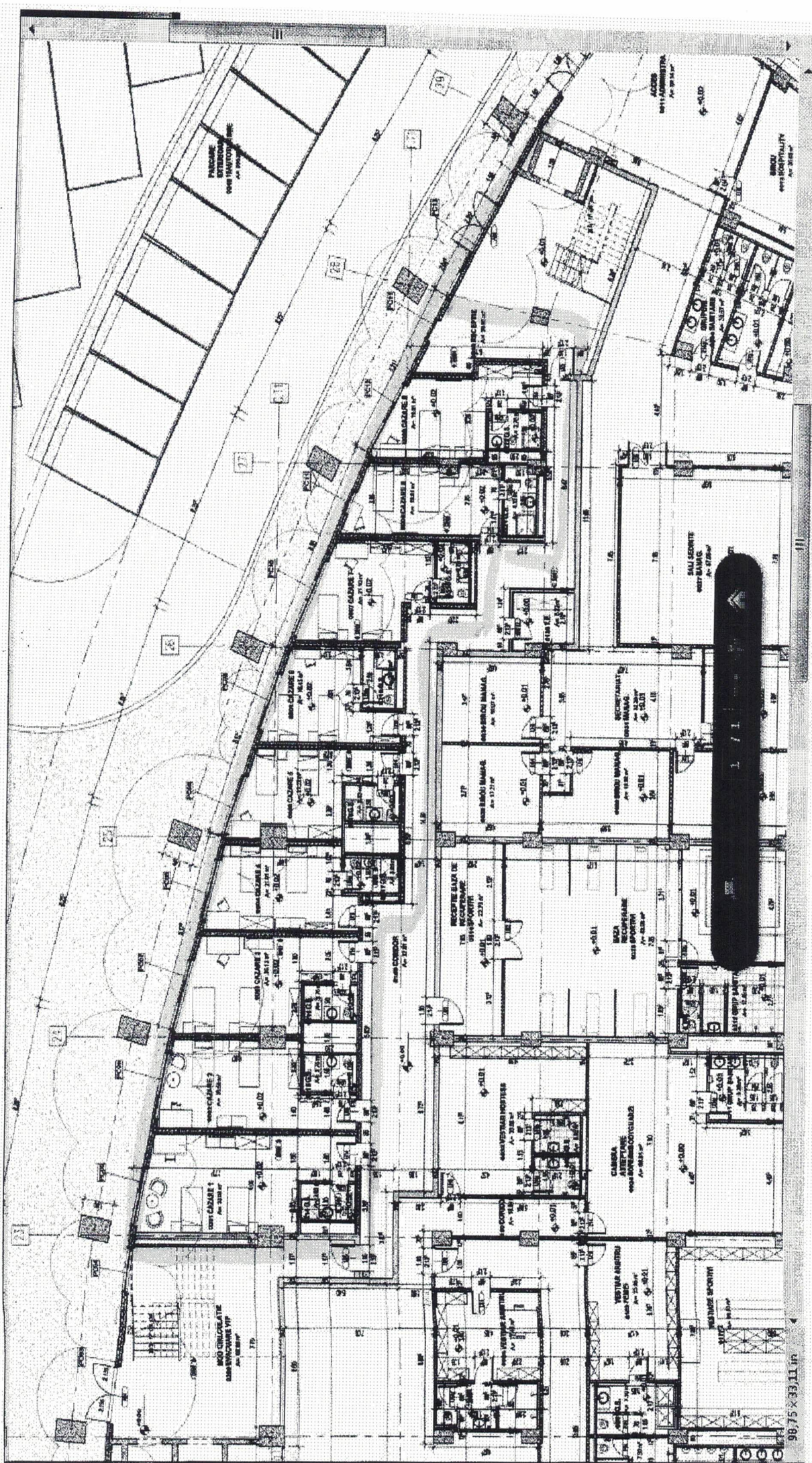


98.57 x 33.11 in

HOTEL : TRIBUNA 1 - NIVEL 3



HOTEL TRIBUNA 1 - NIVEL 0



98.75 x 33.11 m

Anexă –HOTEL și alte suprafețe

10	3042	Cazare 33	27,30	
11	3041	Cazare 30	22,10	
12	3040	Cazare 31	24,12	
13	3039	Cazare 38	29,00	
14	3038	Cazare 39	30,90	
15	3037	Cazare 40	30,03	
16	3036	Cazare 41	38,78	
			S= 429,34 m²	

Total suprafață hotel (conform proiect) S= 1.950,84 m²

Suprafețe din proiect , altce decât hotelul

Nr. crt.	Cod funcțiune conform proiect	Destinație funcțiune	Suprafața conform proiect (m²)	Observatii
NIVELUL 1				
1	1037	Recepție	206,23	
2	*1028	S.AN -A	24,90	
NIVELUL 2				
1	2060	Restorant	253,77	
2	2023	Restorant Hospitality	705,32	

Total suprafață restaurant (conform proiect) S= 1.660,34 m²

Anexă –HOTEL și alte suprafețe

Nr. crt.	Cod încăperii conform proiect	Denumire încăperii	Suprafața conform proiect (m ²)	Observații
TRIBUNA 3, PARTER, NIVEL 0				
1	0001	Cămin1	53,64	
2	0002	Cămin2	50,59	
3	0003	Cămin3	26,12	
4	0004	Cămin4	25,91	
5	0005	Cămin5	21,22	
6	0006	Cămin6	18,45	
7	0007	Cămin7	21,31	
8	0008	Cămin8	19,81	
9	0009	Cămin9	19,91	
10	0010	Recepție	59,92	
	0114	Bucătărie	22,75+23,93=	
	0075	Recepție	23,10+11,46=	
	0213	spațiu	123,22	
	0119	prosceniu-sali		
	0149	hidromasaj-grup sanitar		
				S=391,89 m²
TRIBUNA 3, NIVEL 1				
1	1033	Cămin10	33,78	
2	1034	Cămin11	20,32	
3	1035	Cămin12	28,47	
4	1036	Cămin13	28,19	
5	1037	Cămin14	28,20	
6	1038	Cămin15	31,63	
7	1039	Cămin16	31,63	
8	1040	Cămin17	33,57	
9	1041	Cămin18	34,46	
10	1042	Cămin19	34,29	
11	1043	office	14,89	
12	1044	S.A.S.	8,17	
13	1045	C.T.A.	128,11	
14	1046	Office	40,81	
15	1047	Coridor	80,38	
				S=664,67 m²
TRIBUNA 3, NIVEL 2				
1	2037	Cămin20	35,79	
2	2038	Cămin21	32,51	
3	2039	Cămin22	19,92	
4	2040	Cămin23	20,64	
5	2041	Cămin24	27,65	
6	2042	Cămin25	27,14	
7	2043	Cămin26	28,62	
8	2044	Cămin27	31,91	
9	2045	Cămin28	34,83	
10	2046	Cămin29	33,90	
11	2047	Cămin30	43,30	
12	2048	office	19,18	
13	2049	C.T.A.	17,85	
14	*2050	Nod circulație-restaurant	61,04	
15	2043	T.J.	9,62	
16	2053	Hol	38,64	
				S=614,54 m²
TRIBUNA 3, NIVEL 3				
1	3039	Cămin31	23,31	
2	3040	Recepție	17,23	
3	3041	T.J.	18,32	
4	3042	office	5,19	
5	3043	T.E.	15,92	
6	*3044	coridor	56,19	
7	*3045	Nod circulație	34,69	
8	3046	Cămin32	16,09	
9	3047	Cămin33	27,15	