

HOTĂRÂREA NR. ____
privind aprobarea listei spațiilor închiriabile situate în cadrul 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.30315/2018 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea listei spațiilor închiriabile situate în cadrul Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal din municipiul Craiova , b-dul Știrbei Vodă, nr.38;

În conformitate cu prevederile art.858-866 din Codul Civil și art.14 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, coroborat cu alin.5 lit.b, art.45, alin.3, art.61 alin.2, art.115, alin.1 lit.b și art.121, alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă lista spațiilor închiriabile situate în cadrul Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal din municipiul Craiova, b-dul Știrbei Vodă, nr.38 și a valorilor chiriilor minime estimate, identificate conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață și a chiriei minime estimate pentru spațiile prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3.** 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

Se aprobă,

PRIMAR,
Mihail Genoiu

RAPORT,

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 cadrul „Programului național de construcții de interes public sau social”.

Stadionul, având o capacitate de 30.000 de locuri pentru spectatori, poate găzdui meciuri de nivel european și meciuri din Liga I FRF, în timpul nealocat competițiilor sportive putând permite găzduirea altor evenimente cu public: concerte, conferințe, târguri, expoziții, întruniri, festivități etc.

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 „CNI” SA a bunurilor ce constituie obiectivul de investiții „Complex Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”.

Sub aspect strategic, pentru „Complex Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal” decizia de autofinantare de mentinere și de dezvoltare este extrem de importantă în sensul susținerii deciziei de investire cu resurse financiare, ceea ce are efecte benefice asupra activității viitoare.

Bunurile de tipul spațiilor închiriabile (spații de birouri, spații alimentație publică precum și alte spații anexe) aparțin „Complexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal”, investiție ce aparține domeniul public al municipiului Craiova conform HCL nr.437/08.11.2017.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 858-866, din Codul Civil și potrivit art.14 din Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, (1) „închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare”.

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 și conform comenzii cu numărul 20248/07.02.2017, a fost întocmit raportul de evaluare de către PFA ANDRONIU IULIAN COSMIN, raport ce estimează valoarea de piață și a chiriei pentru Spațiile închiriabile (anexe, birouri și alimentație publică precum și alte spații anexe) situate în Craiova, în cadrul

Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal ,B-dul Știrbei Vodă nr.38, jud. Dolj, bunuri ce aparțin proprietății Municipiului Craiova.

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

1. Aprobarea listei spațiilor închiriable identificate la pagina 5 din Raportul de evaluare prevăzut la punctul 2, situate în cadrul Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal B-dul Știrbei Vodă nr.38, jud. Dolj și a valorilor chiriilor minime estimate conform Anexei nr. 1 la prezentul raport.

2. Însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață și a chiriei minime estimate pentru Spațiile închiriable situate în Craiova, în cadrul Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal B-dul Știrbei Vodă nr.38, jud. Dolj, conform Anexei nr.2 la prezentul raport.

Director executiv,
Ionuț Cristian Gâlea

Șef serviciu,
Madlen Voicinovski

Avizat pentru legalitate,
Cons. jur. Denisa Pîrvu

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

ANEXA NR. 1

Valorile chiriilor minime estimate

Nr. crt	Denumire	Localizare	Suprafața utilă evaluată(mp)	Valoarea chiriei minime lunare (euro/mp)	Venit minim lunar (euro)	Valoarea chiriei minime anuale (euro/mp)	Venit minim anual (euro)
1	Zona Bistro	Tribuna 1	43,21	2,2 €	95 €	26 €	1.123 €
2	Cafeteria bistro	Tribuna 1	100,49	2,2 €	221 €	26 €	2.613 €
3	Spații anexe stadion/partenreri	Tribuna 2	806,51	2,5 €	2.016 €	30 €	24.195 €
4	Spații anexe stadion/partenreri	Peluza 1	170,44	2,5 €	426 €	30 €	5.113 €
5	Spații anexe stadion/partenreri	Peluza 2	501,09	2,5 €	1.253 €	30 €	15.033 €
6	Alimentație publică	Tribuna 2	136,14	2,2 €	300 €	26 €	3.540 €
7	Alimentație publică	Peluza 1	104,22	2,2 €	229 €	26 €	2.710 €
8	Alimentație publică	Peluza 2	102,71	2,2 €	226 €	26 €	2.670 €
9	Spații birouri din proiect	estimativ	250,00	2,5 €	625 €	30 €	7.500 €
10	Spații publicitare	fațade	800,00	5,0 €	4.000 €	60 €	48.000 €
Total			3.014,81 €		9.391,00 €		112.497,00 €



RAPORT DE EVALUARE

NR. 1802122/12.02.2018

COMANDA NR. 20248/07.02.2018

Solicitant **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Destinatar **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Evaluarea Imobiliară

Spații închiriable (anexe, birouri și alimentație publică) situate în incinta Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal “Ion Oblemenco”

B-dul Știrbei Vodă 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 evaluării 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.....	16
3.5. Studiul pieței.....	18
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	28
4.1. Cea mai bună utilizare	28
4.2. Valoarea terenului	29
4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile	30
4.4. Estimarea chiriei.....	32
4.5. Calificarea evaluatorilor.....	33
4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	34



5. CONCLUZII.....	35
5.1. Alegerea valorii finale.....	35
6. ANEXE.....	37
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	37
6.2. Calculele evaluării.....	40
6.3. Acte evaluării.....	48
6.4. Amplasament.....	55
6.5. Foto.....	56

1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru Spațiile închiriable (anexe, birouri și alimentație publică) situate în Craiova, Complexul Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal “Ion Oblemenco”, 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):

4.339.542 lei echivalent a 933.757 euro

Valoarea chiriilor minime estimate:

Nr. Crt.	Denumire	Localizare	Suprafata utila evaluata (mp)	Valoarea chirie minime lunara (euro/mp)	Venit minim lunar (euro)	Valoarea chirie minime anuale (euro/mp)	Venit minim anual (euro)
1	Zona Bistro	Tribuna 1	43,21	2,2 €	95 €	26 €	1.123 €
2	Cafeteria bistro	Tribuna 1	100,49	2,2 €	221 €	26 €	2.613 €
3	Spatii anexe stadion/parteneri	Tribuna 2	806,51	2,5 €	2.016 €	30 €	24.195 €
4	Spatii anexe stadion/parteneri	Peluza 1	170,44	2,5 €	426 €	30 €	5.113 €
5	Spatii anexe stadion/parteneri	Peluza 2	501,09	2,5 €	1.253 €	30 €	15.033 €
6	Alimentatie publica	Tribuna 2	136,14	2,2 €	300 €	26 €	3.540 €
7	Alimentatie publica	Peluza 1	104,22	2,2 €	229 €	26 €	2.710 €
8	Alimentatie publica	Peluza 2	102,71	2,2 €	226 €	26 €	2.670 €
9	Spatii birouri din proiect	estimativ	250,00	2,5 €	625 €	30 €	7.500 €
10	Spatii publicitate	fatade	800,00	5,0 €	4.000 €	60 €	48.000 €
Total			3.014,81		9.391,00		112.497,00 €

*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 **Spațiile închiriable (anexe, birouri și alimentație publică) situate în Craiova, Complexul 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 chiriei, în vederea închirierii.

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

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 chiriei, în vederea închirierii, 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 2018, 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 oportună 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", Spațiile închiriable (anexe, birouri și alimentație publică), jud. Dolj, aflate în proprietatea Municipiului Craiova.**

Zona este centrală.

Se compune din:

Nr. Crt.	Denumire	Localizare	Suprafata utila evaluata (mp)
1	Zona Bistro	Tribuna 1	43,21
2	Cafeteria bistro	Tribuna 1	100,49
3	Spatii anexe stadion/parteneri	Tribuna 2	806,51

4	Spatii anexe stadion/parteneri	Peluza 1	170,44
5	Spatii anexe stadion/parteneri	Peluza 2	501,09
6	Alimentatie publica	Tribuna 2	136,14
7	Alimentatie publica	Peluza 1	104,22
8	Alimentatie publica	Peluza 2	102,71
9	Spatii birouri din proiect	estimativ	250,00
10	Spatii publicitate	fatade	800,00

Totalul suprafeței utile este de 2.214,81 mp.

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

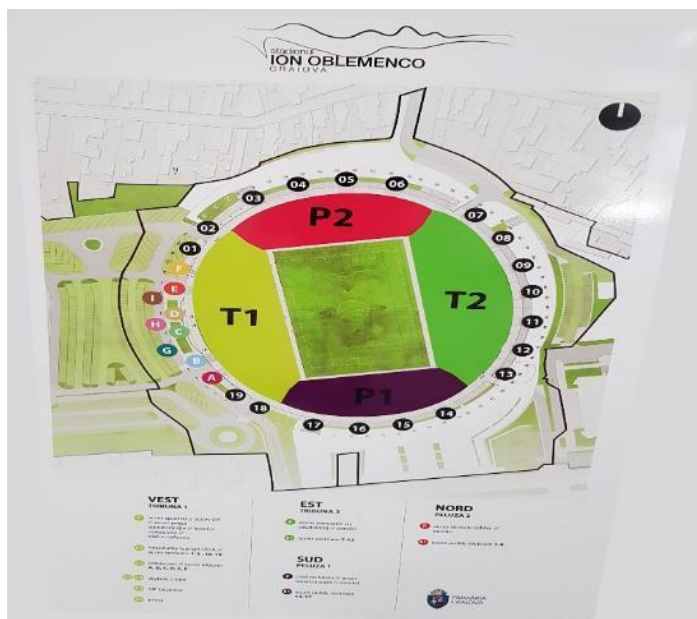
Amplasamentul are acces din străzile:

- 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	Zona Bistro	Tribuna 1	43,21
2	Cafeteria bistro	Tribuna 1	100,49
3	Spatii anexe stadion/parteneri	Tribuna 2	806,51
4	Spatii anexe stadion/parteneri	Peluza 1	170,44
5	Spatii anexe stadion/parteneri	Peluza 2	501,09
6	Alimentatie publica	Tribuna 2	136,14
7	Alimentatie publica	Peluza 1	104,22
8	Alimentatie publica	Peluza 2	102,71
9	Spatii birouri din proiect	estimativ	250,00

10	Spatii publicitate	fatade	800,00
----	--------------------	--------	--------

Total suprafeței utile este de 2.214,81 mp

Finisajele:

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

Spațiile anexe, birouri și de alimentare publică au finisaje simple.

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

Spațiile publicitare vor fi localizate pe fațadele exterioare ale stadionului, de-a lungul culoarului de acces exterior. Acestea au estimativ o suprafață de cca. 800 mp.

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), oină, hochei pe iarbă, minihoei 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, săli 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, săli 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 parcare 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 polivalentă.

Proiectul obiectivului a fost aprobat prin HG nr. 900/2014, contractul de execuție a fost semnat în mai 2015, iar, în septembrie 2015, au demarat lucrările propriu-zise. Valoarea totală a contractului este de 216.068.596,92 lei cu TVA. Până în

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 inefficiente**. 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

pieță 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 Macroeconomici

	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 IMOBILIARA 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.

"Pontentialul 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 profesiile tehnice

și industriale din aeronautică sau atomotive", 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.

"Pontentialul 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 atomotive", 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 oras 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 unitatile 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 consider 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 constituente 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 capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

$$\text{Pret} = \frac{\text{VNE}}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

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 chiriei

Conform prevederilor legale "Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât 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 minima 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:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = 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 chiriei 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:

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

Pentru determinarea chiriei 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 Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, 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:

4.339.542 lei echivalent a 933.757 euro

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

4.319.800 LEI lei echivalent a 929.500 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 **Spațiile închiriable (anexe, birouri și alimentare publică) situate în Craiova, Complexul Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal "Ion Oblemenco", jud. Dolj, aflate în proprietatea Municipiului Craiova**, este de:

4.339.542 lei echivalent a 933.757 euro



Nr. Crt.	Denumire	Localizare	Suprafata utila evaluata (mp)	Valoarea chirie minime lunara (euro/mp)	Venit minim lunar (euro)	Valoarea chirie minime anuale (euro/mp)	Venit minim anual (euro)
1	Zona Bistro	Tribuna 1	43,21	2,2 €	95 €	26 €	1.123 €
2	Cafeteria bistro	Tribuna 1	100,49	2,2 €	221 €	26 €	2.613 €
3	Spatii anexe stadion/parteneri	Tribuna 2	806,51	2,5 €	2.016 €	30 €	24.195 €
4	Spatii anexe stadion/parteneri	Peluza 1	170,44	2,5 €	426 €	30 €	5.113 €
5	Spatii anexe stadion/parteneri	Peluza 2	501,09	2,5 €	1.253 €	30 €	15.033 €
6	Alimentatie publica	Tribuna 2	136,14	2,2 €	300 €	26 €	3.540 €
7	Alimentatie publica	Peluza 1	104,22	2,2 €	229 €	26 €	2.710 €
8	Alimentatie publica	Peluza 2	102,71	2,2 €	226 €	26 €	2.670 €
9	Spatii birouri din proiect	estimativ	250,00	2,5 €	625 €	30 €	7.500 €
10	Spatii publicitate	fatade	800,00	5,0 €	4.000 €	60 €	48.000 €
Total			3.014,81		9.391,00		112.497,00 €

*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).

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****BISTRO, CAFETERIA SI ALIMENTATIE PUBLICA**

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

DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	0,00
- suprafata construita (mp) Ac	584,12
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	584,12
- arie utila (mp) Au conf contract	486,77
- inaltime medie	3

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

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	584,1	1.218,8	711.937,3	1,006	1,036	741.992,5
Total							741.992,5
Finisaj							
1	FINMOTEL	584,1	1.078,1	629.772,5	1,006	1,036	656.359,0
Total							656.359,0
Terasa							
1	TERNECIRC	0,0	983,3	0,0	1,006	1,036	0,0
Total							0,0
Instalații electrice							
1	ELMOTEL	584,1	205,3	119.949,3	1,006	1,036	125.013,1
Total							125.013,1
Instalații sanitare							
1	SAMOTEL	584,1	165,5	96.677,0	1,006	1,036	100.758,3
Total							100.758,3
Instalații de încălzire							
1	INMOTEL	584,1	133,1	77.750,0	1,006	1,036	81.032,3
Total							81.032,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							1.705.155,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							2.919,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							1.432.903,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							2.453,1

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

		Au (mp) =		486,8		
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli amenajare (euro/mp Au)	



1	Suprastructura	741.992,5	0%	741.992,5		90 ANI
2	Finisaj	656.359,0	0%	131.271,8	525.087,2	80%
3	Terasa	0,0	0%	0,0		
4	Instalații electrice	125.013,1	0%	62.506,6	62.506,6	50%
5	Instalații sanitare	100.758,3	0%	50.379,1	50.379,1	50%
6	Instalații de încălzire	81.032,3	0%	40.516,2	40.516,2	50%
Total cost cu tva (euro)		1.705.155,2		1.026.666,1		
Total cost cu tva (Euro/mp)		3.503,0		2.109,1		
Total cost fără tva (Euro)		1.432.903,5		862.744,6		
Total cost fără tva (Euro/mp)		2.943,7		1.772,4	1.171,3 €	252
Gradul de uzura fizica:				0,00%		
Neadecvare functionala				0,00%		
Depreciere din cauze externe				0,00%		
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA				78%		
VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE					862.745	RON
					185.640	EUR
					381	EUR/mp
					1.771	Au
					1.771	RON/mp
					1.771	Au
VALOAREA TERENULUI						0 RON
						0 EUR
						0 EUR/MP
VALOAREA DE PIATA					862.745	RON
					185.640	EUR
CURS EURO:					4,6474	RON

SPATII ANEXE SI BIROURI

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

DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	0,00
- suprafata construita (mp) Ac	2.073,65
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	2.073,65
- arie utila (mp) Au conf contract	1.728,04
- inaltime medie	3

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata 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	8CPPM3254E	2.073,6	1.522,6	3.157.270,5	1,006	1,036	3.290.557,8
Total							3.290.557,8
Finisaj							
1	FOBMAG	2.073,6	825,9	1.712.635,3	1,006	1,036	1.784.936,0
Total							1.784.936,0
Terasa							
1	TERNECIRC	0,0	0,0	0,0	1,006	1,036	0,0



Total							0,0
Instalații electrice							
1	ELMAG	2.073,6	356,2	738.679,4	1,006	1,036	769.863,5
Total							769.863,5
Instalații sanitare							
1	SAMAG	2.073,6	113,8	235.879,3	1,006	1,036	245.837,2
Total							245.837,2
Instalații de încălzire							
1	INMAG	2.073,6	72,1	149.493,9	1,006	1,036	155.805,0
Total							155.805,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							6.246.999,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							3.012,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							5.249.579,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							2.531,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

		Au (mp) =		1.728,0			
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli amenajare (euro/mp Au)		
1	Suprastructura	3.290.557,8	0%	3.290.557,8		90	ANI
2	Finisaj	1.784.936,0	0%	356.987,2	1.427.948,8	80%	
3	Terasa	0,0	0%	0,0			
4	Instalații electrice	769.863,5	0%	384.931,7	384.931,7	50%	
5	Instalații sanitare	245.837,2	0%	73.751,2	172.086,1	70%	
6	Instalații de încălzire	155.805,0	0%	31.161,0	124.644,0	80%	
Total cost cu tva (euro)		6.246.999,4		4.137.388,9			
Total cost cu tva (Euro/mp)		3.615,1		2.394,3			
Total cost fără tva (Euro)		5.249.579,3		3.476.797,4			
Total cost fără tva (Euro/mp)		3.037,9		2.012,0			
					1.025,9	€	221
Gradul de uzura fizica:				0,00%			
Neadekvare functionala				0,00%			
Depreciere din cauze externe				0,00%			
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA				0%			
VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE						3.476.797	RON
						748.117	EUR
						433	EUR/mp Au
						-	RON/mp Au
						2.012	Au
VALOAREA TERENULUI						0	RON
						0	EUR
						0	EUR/MP
VALOAREA DE PIATA						3.476.797	RON
						748.117	EUR
CURS EURO:						4,6474	RON



	AU(mp)	euro	lei
BISTRO, CAFETERIA SI ALIMENTATIE PUBLICA	486,8	185.640	862.745
SPATII ANEXE SI BIROURI	1.728,0	748.117	3.476.797
TOTAL		933.757	4.339.542

	AU(mp)	euro/mp	lei/mp
BISTRO, CAFETERIA SI ALIMENTATIE PUBLICA	486,8	381	1.771
SPATII ANEXE SI BIROURI	1.728,0	433	2.012



Anexa nr. 2 -ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata desfasurata sp. alimentatie publica (mp)		584,1
Suprafata utila (mp)		486,8
Chiria lunara (EUR/luna/)		6,0
Suprafata desfasurata sp. anexe si birouri (mp)		2.073,6
Suprafata utila birouri (mp)	cca.	1.728,0
Chiria lunara (EUR/luna/mp)		7,5
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		190.571
Total VBP (eur/an)		190.571
Grad de neocupare		10%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		171.514
Total VBE (EUR/an)		171.514
Cheltuieli de exploatare		36.770
FIXE		24.764
taxe proprietate	1,3%	12.139
taxa concesionare teren (valoare grila notarilor)	25 ani recuperare	10.758
asigurare	0,2%	1.868
altele		0
VARIABLE		12.006
management	1%	1.715
functionare	0%	0
reparatii -intretinere	4%	6.861
alte cheltuieli	2%	3.430
Reparatii capitale	0%	0
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		134.744
Total VNE (EUR/an)		134.744
Rata de capitalizare conform Anexei		9,5%
Valoare randament (EUR)		1.418.359
Teren in exces	mp	0,00
Valoare pe mp	euro	0
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	2.215
Costul unitar de reamenajare	euro	221
Total cost de reamenajare	euro	488.909
Valoarea estimata (EUR)		929.500 €
Curs euro:	4,6474 lei	4.319.800 LEI
	euro/mp Au	1.910 €
	lei/mp Au	8.874 LEI

**Rata de capitalizare birouri**

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Rata medie de neocupare	Chiria (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania"	Orase secundare	9,50%	n/a	8-12
Colliers International	Orase secundare	n/a	n/a	8-12
Cushman&Wakefield Echinox	Orase secundare	9,25%	n/a	9-11
Jones Lang Lasale	Orase secundare	9,5-10,5%	n/a	9-11
Knight Frank	Orase secundare	9,5-10,5%	n/a	7-11
Rata de capitalizare estimata	Orase secundare	9,50%		

**ANEXA NR. 3 - Estimarea chiriei**

Pentru aceasta este necesara 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 baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza 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 suma a riscurilor, astfel:

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

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

BISTRO, CAFETERIA SI ALIMENTATIE PUBLICA	
Valoarea de piata / mp	1.771 lei
	381 €
Suprafata (mp)	486,77

Chiria:	
chiria anuală / mp	123 lei
	26 €
chiria anuală total suprafată	59.873 lei
	12.656 €
chiria lunară/mp	10,3 lei
	2,2 €
chiria lunara total suprafată	5.014 lei
	1.071 €



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

SPATII ANEXE SI BIROURI

Valoarea de piata / mp	2.012 lei 433 €
Suprafata (mp)	1.728,04

Chiria:

chiria anuală / mp	139 lei 30 €
chiria anuală total suprafață	240.198 lei 51.841 €
chiria lunară/mp	11,6 lei 2,5 €
chiria lunara total suprafață	20.045 lei 4.320 €
Curs Euro:	4,6474 lei

Spatii publicitate

Valoarea de piata / mp	1.219 lei 262 €
Suprafata (mp)	800,00

Chiria:

Durata recuperare 5 ani - Factorul de actualizare	4,36
Chiria anuală / mp	280 lei 60 €
Chiria anuală total suprafață	224.000 lei 48.000 €
Chiria lunară/mp	23,3 lei 5,0 €
Chiria lunara total suprafață	18.640 lei 4.000 €
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.

Deasemenea 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

**SPAȚII ÎNCHIRIABILE STADION (conform proiect)**

(mp)

Tribuna 1

Sala conferinta(156 locuri)-229.04

Zona bistro-43.21

Cafeteria bistro-100.49

Tribuna 2

0127 Spatiu anexe stadion/parteneri -145.64

0099 Spatiu anexe stadion/parteneri -92.18

0210 Spatiu anexe stadion/parteneri -95.94

0186 Spatiu anexe stadion/parteneri -99.23

0163 Spatiu anexe stadion/parteneri -200.16

0188 Spatiu anexe stadion/parteneri -173.36

Peluza 1

0175 Spatiu anexe stadion/parteneri- 52.58

0142 Spatiu anexe stadion/parteneri- 117.86

Peluza 2

0131 Spatiu anexe stadion/parteneri-186.15

0129 Spatiu anexe stadion/parteneri-169.94

0127 Spatiu anexe stadion/parteneri-145

Nivel2

Tribuna2

2042 Alimentație publică - 34,51

2060 Alimentație publică – 31,80

2035 Alimentație publică – 35,91

2045 Alimentație publică – 33,92

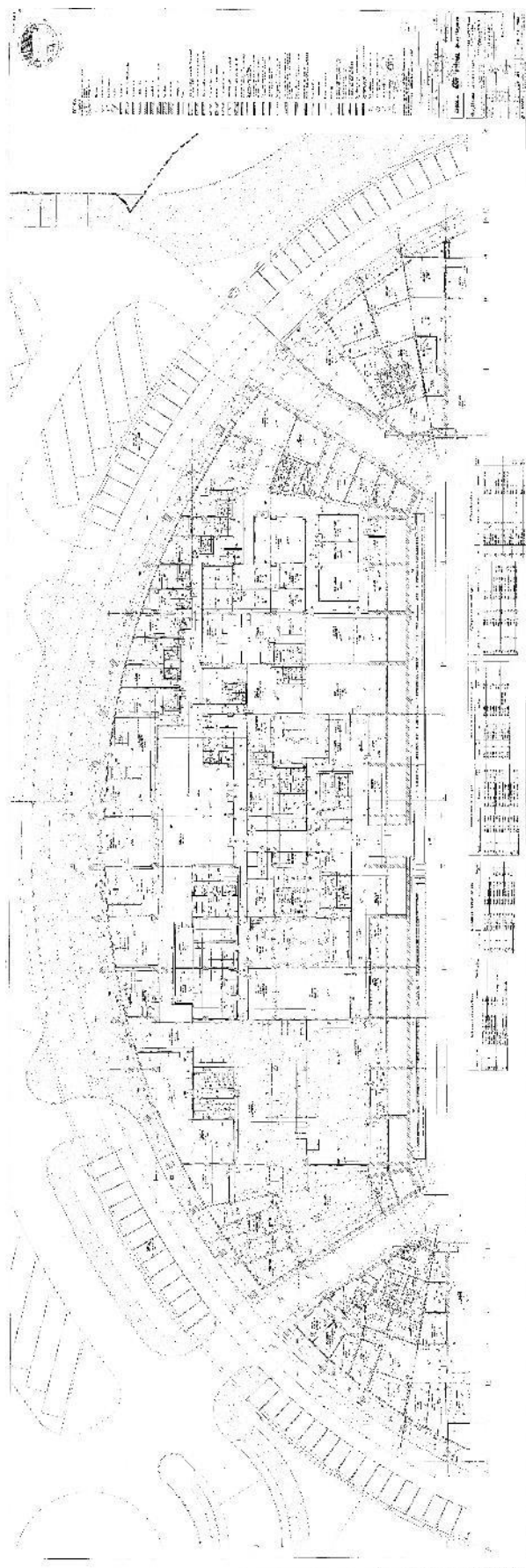
Peluza1

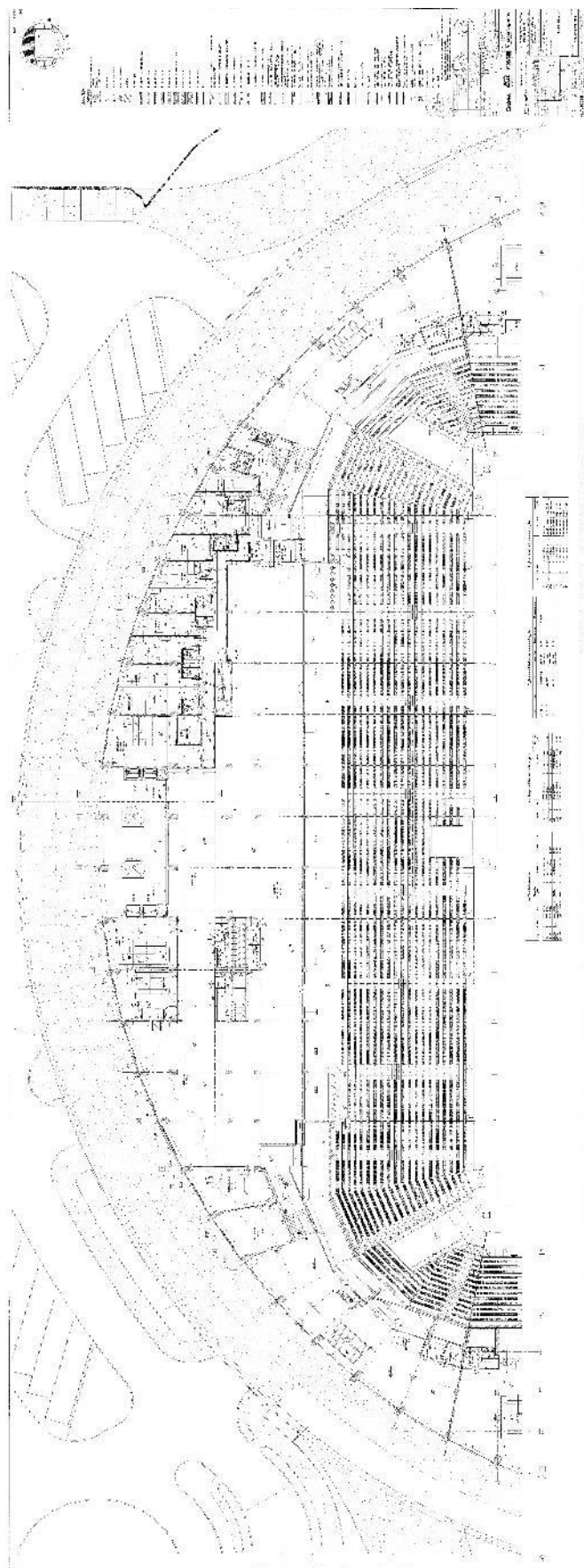
2056 Alimentație publică- 33,81

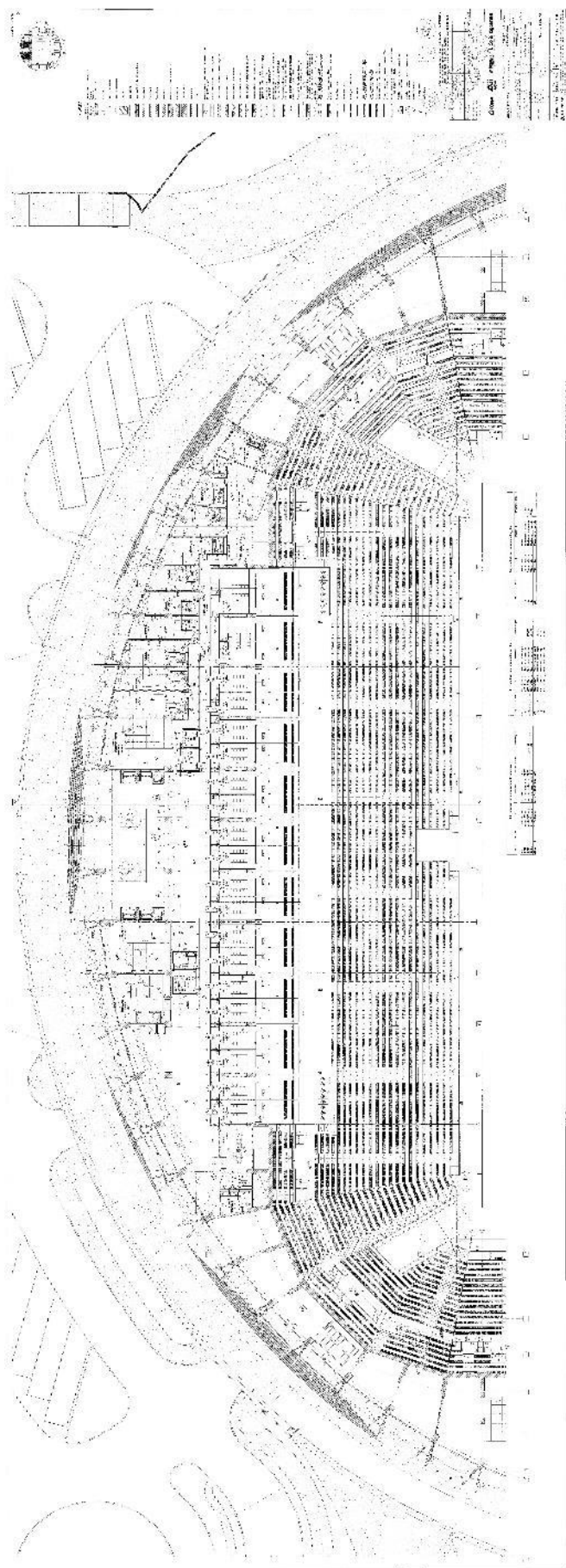
2054 Alimentație publică- 36.60

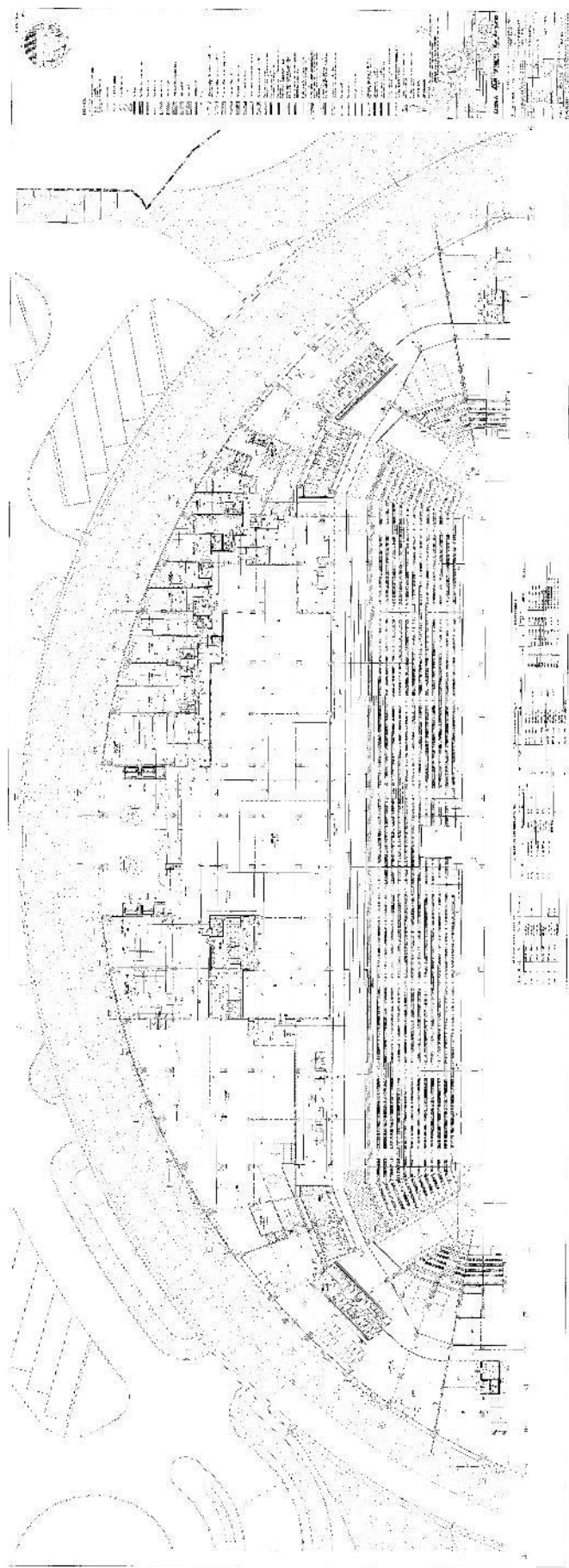


2059 Alimentație publică – 33.81
Peluza 2 2046 Alimentație publică- 33.73
2048 Alimentație publică – 35.48
2055 Alimentație publică-33.5
Spații birouri din proiect, estimativ 250 mp

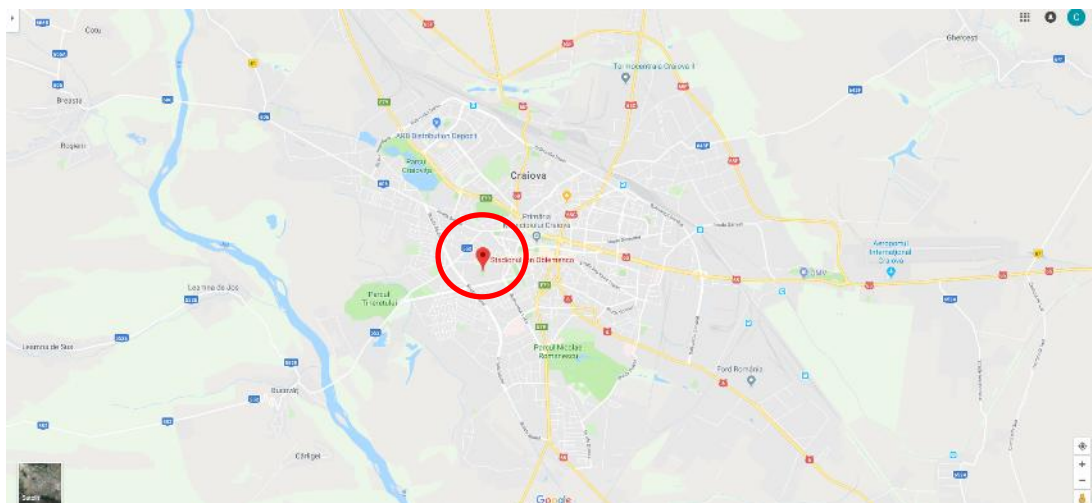




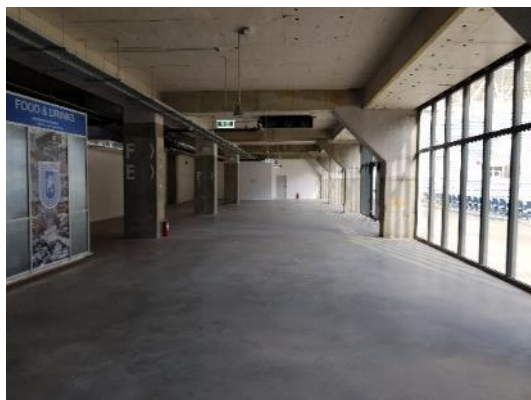




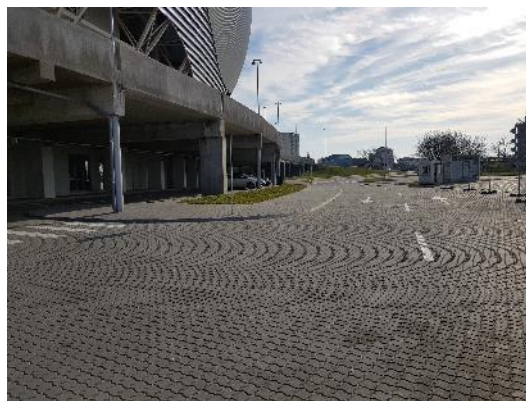
6.4. Amplasament



6.5. Foto









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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 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 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 Voicinovski

SPAȚII ÎNCHIRIABILE STADION (conform proiect)

(mp)

Tribuna 1

Sala conferinta(156 locuri)-229.04

Zona bistro-43.21

Cafeteria bistro-100.49

Tribuna 2

0127 Spatiu anexe stadion/parteneri -145.64

0099 Spatiu anexe stadion/parteneri -92.18

0210 Spatiu anexe stadion/parteneri -95.94

0186 Spatiu anexe stadion/parteneri -99.23

0163 Spatiu anexe stadion/parteneri -200.16

0188 Spatiu anexe stadion/parteneri -173.36

Peluza 1

0175 Spatiu anexe stadion/parteneri- 52.58

0142 Spatiu anexe stadion/parteneri- 117.86

Peluza 2

0131 Spatiu anexe stadion/parteneri-186.15

0129 Spatiu anexe stadion/parteneri-169.94

0127 Spatiu anexe stadion/parteneri-145

Nivel2

Tribuna2

2042 Alimentație publică - 34,51

2060 Alimentație publică – 31,80

2035 Alimentație publică – 35.91

2045 Alimentație publică – 33.92

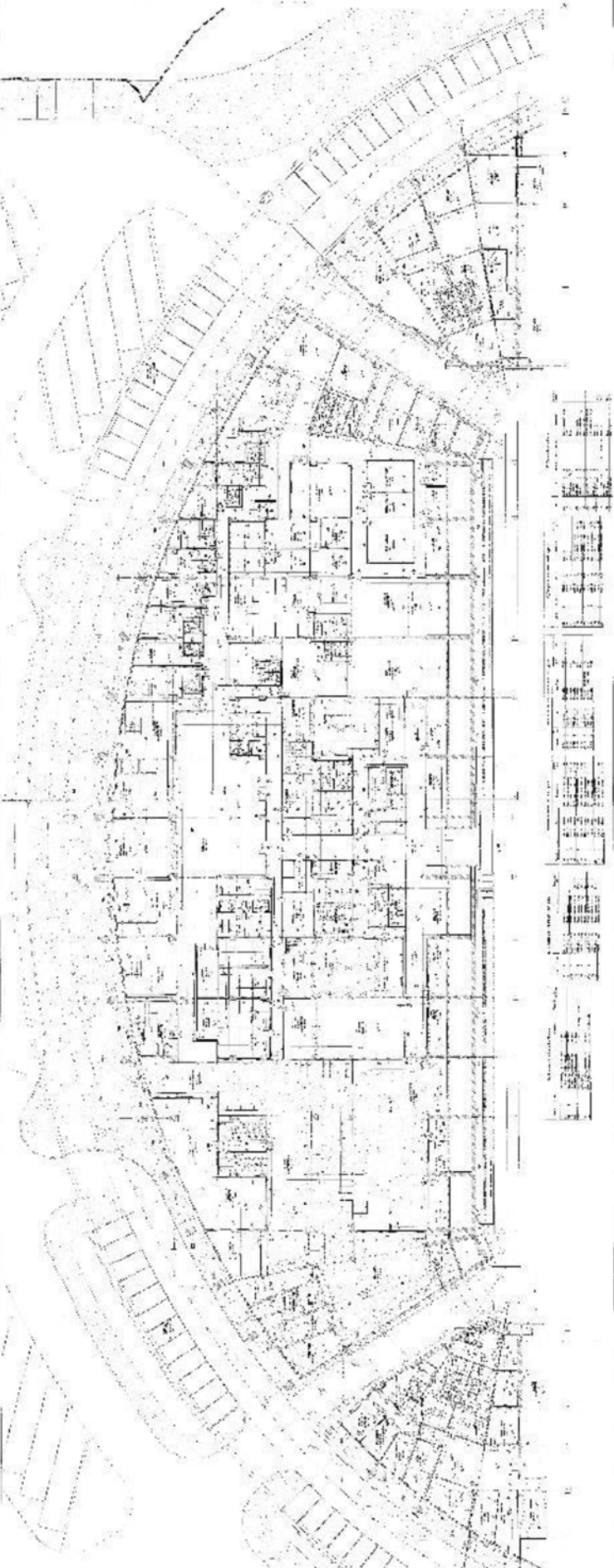
Peluza1

2056 Alimentație publică- 33,81

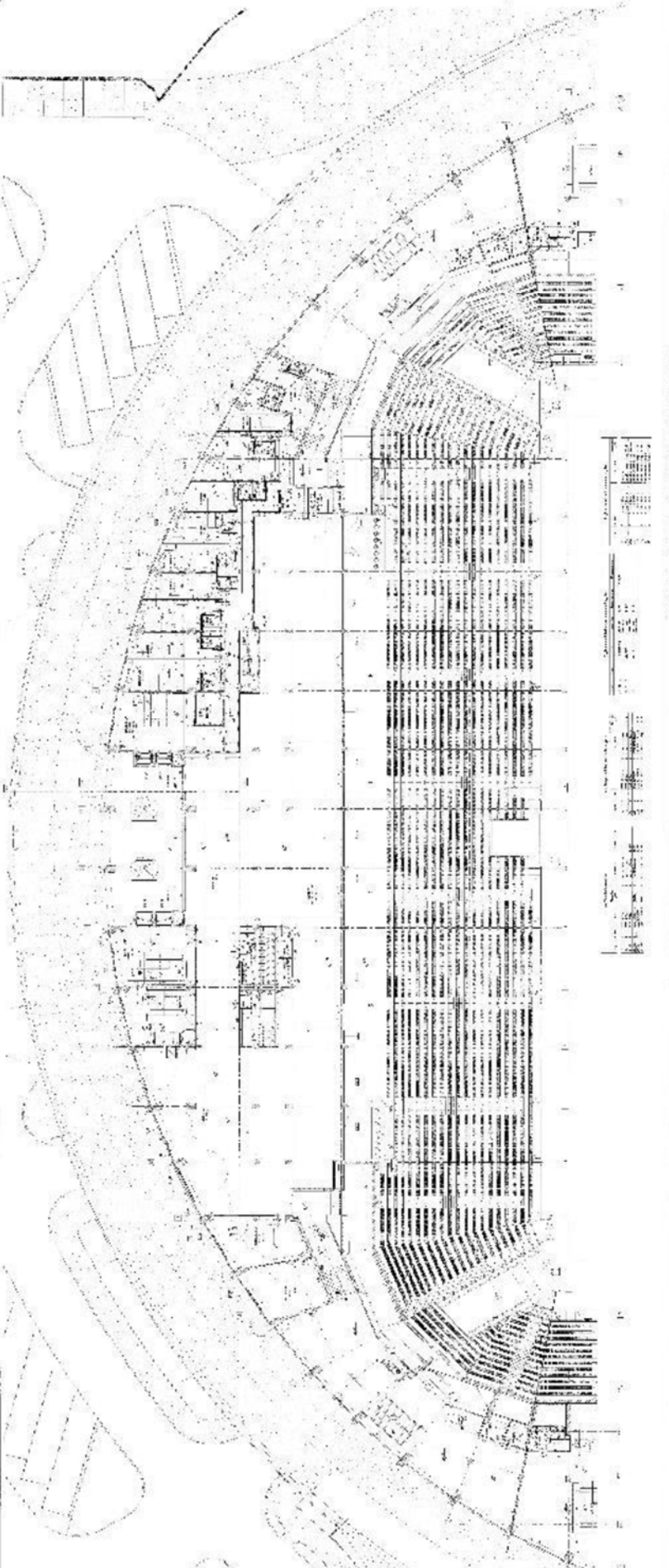
2054 Alimentație publică- 36.60

2059 Alimentație publică – 33.81
Peluza 2 2046 Alimentație publică- 33.73
2048 Alimentație publică – 35.48
2055 Alimentație publică-33.5
Spații birouri din proiect, estimativ 250 mp

100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

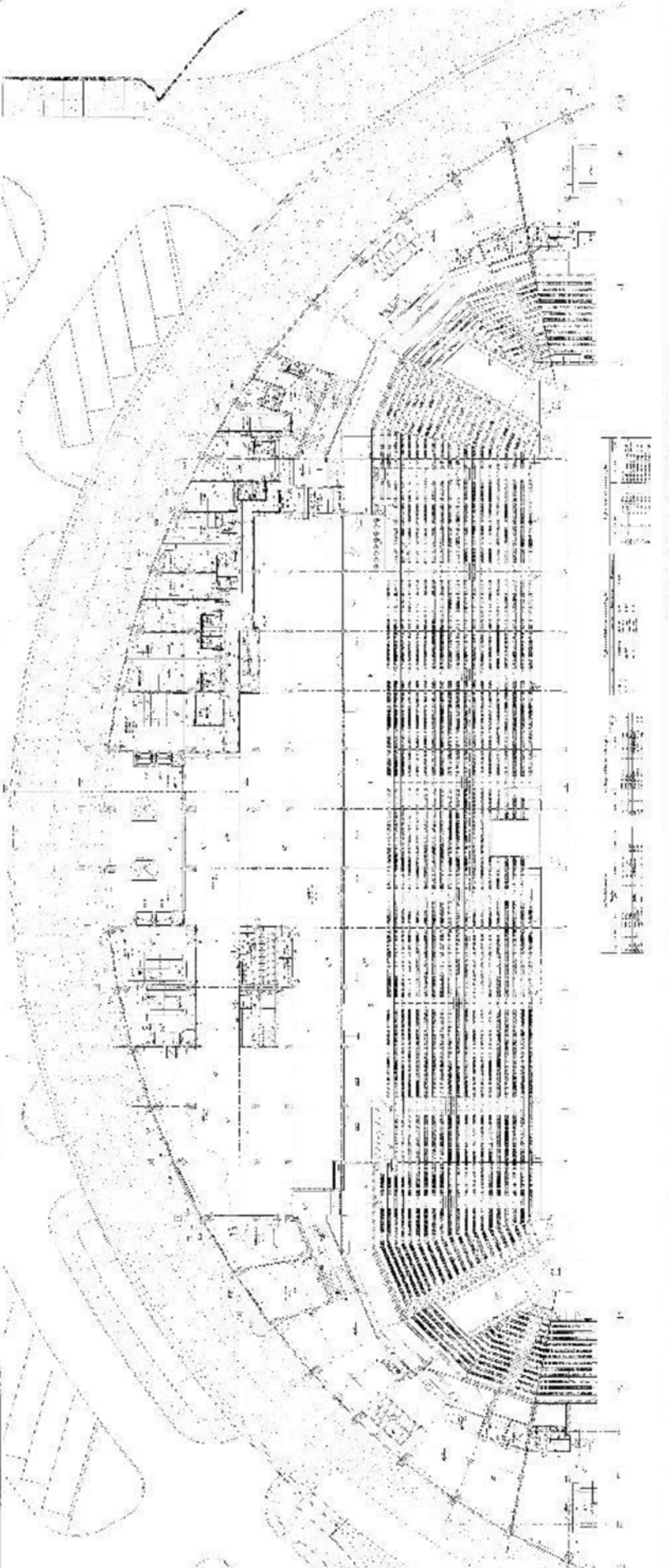


Lot No.	Area (sq. ft.)	Owner
1	10,000	John Doe
2	15,000	Jane Smith
3	20,000	Bob Johnson
4	25,000	Alice Brown
5	30,000	Charlie White
6	35,000	Diana Green
7	40,000	Frank Black
8	45,000	Grace Grey
9	50,000	Henry Blue
10	55,000	Ivy Red
11	60,000	Jack Yellow
12	65,000	Karen Purple
13	70,000	Liam Pink
14	75,000	Mia Orange
15	80,000	Noah Silver
16	85,000	Olivia Gold
17	90,000	Peter Bronze
18	95,000	Quinn Copper
19	100,000	Rachel Iron
20	105,000	Sam Steel
21	110,000	Tina Aluminum
22	115,000	Umar Zinc
23	120,000	Victoria Lead
24	125,000	Walter Tin
25	130,000	Xavier Nickel
26	135,000	Yara Cobalt
27	140,000	Zoe Manganese
28	145,000	Adam Silicon
29	150,000	Eve Phosphorus
30	155,000	Frank Sulfur
31	160,000	Grace Chlorine
32	165,000	Henry Fluorine
33	170,000	Ivy Oxygen
34	175,000	Jack Nitrogen
35	180,000	Karen Carbon
36	185,000	Liam Hydrogen
37	190,000	Mia Helium
38	195,000	Noah Lithium
39	200,000	Olivia Beryllium
40	205,000	Peter Boron
41	210,000	Quinn Carbon
42	215,000	Rachel Nitrogen
43	220,000	Sam Oxygen
44	225,000	Tina Fluorine
45	230,000	Umar Neon
46	235,000	Victoria Sodium
47	240,000	Walter Magnesium
48	245,000	Xavier Aluminum
49	250,000	Yara Silicon
50	255,000	Zoe Phosphorus
51	260,000	Adam Sulfur
52	265,000	Eve Chlorine
53	270,000	Frank Argon
54	275,000	Grace Potassium
55	280,000	Henry Calcium
56	285,000	Ivy Scandium
57	290,000	Jack Titanium
58	295,000	Karen Vanadium
59	300,000	Liam Chromium
60	305,000	Mia Manganese
61	310,000	Noah Iron
62	315,000	Olivia Cobalt
63	320,000	Peter Nickel
64	325,000	Quinn Copper
65	330,000	Rachel Zinc
66	335,000	Sam Cadmium
67	340,000	Tina Barium
68	345,000	Umar Strontium
69	350,000	Victoria Radium
70	355,000	Walter Actinium
71	360,000	Xavier Thorium
72	365,000	Yara Uranium
73	370,000	Zoe Plutonium
74	375,000	Adam Americium
75	380,000	Eve Curium
76	385,000	Frank Berkelium
77	390,000	Grace Californium
78	395,000	Henry Einsteinium
79	400,000	Ivy Fermium
80	405,000	Jack Mendelevium
81	410,000	Karen Nobelium
82	415,000	Liam Lawrencium
83	420,000	Mia Rutherfordium
84	425,000	Noah Dubnium
85	430,000	Olivia Seaborgium
86	435,000	Peter Bohrium
87	440,000	Quinn Oganesson
88	445,000	Rachel Tennessine
89	450,000	Sam Livermorium
90	455,000	Tina Uue
91	460,000	Umar Uub
92	465,000	Victoria Uut
93	470,000	Walter Uuq
94	475,000	Xavier Uup
95	480,000	Yara Uuh
96	485,000	Zoe Uus
97	490,000	Adam Uu114
98	495,000	Eve Uu115
99	500,000	Frank Uu116
100	505,000	Grace Uu117
101	510,000	Henry Uu118
102	515,000	Ivy Uu119
103	520,000	Jack Uu120
104	525,000	Karen Uu121
105	530,000	Liam Uu122
106	535,000	Mia Uu123
107	540,000	Noah Uu124
108	545,000	Olivia Uu125
109	550,000	Peter Uu126
110	555,000	Quinn Uu127
111	560,000	Rachel Uu128
112	565,000	Sam Uu129
113	570,000	Tina Uu130
114	575,000	Umar Uu131
115	580,000	Victoria Uu132
116	585,000	Walter Uu133
117	590,000	Xavier Uu134
118	595,000	Yara Uu135
119	600,000	Zoe Uu136
120	605,000	Adam Uu137
121	610,000	Eve Uu138
122	615,000	Frank Uu139
123	620,000	Grace Uu140
124	625,000	Henry Uu141
125	630,000	Ivy Uu142
126	635,000	Jack Uu143
127	640,000	Karen Uu144
128	645,000	Liam Uu145
129	650,000	Mia Uu146
130	655,000	Noah Uu147
131	660,000	Olivia Uu148
132	665,000	Peter Uu149
133	670,000	Quinn Uu150
134	675,000	Rachel Uu151
135	680,000	Sam Uu152
136	685,000	Tina Uu153
137	690,000	Umar Uu154
138	695,000	Victoria Uu155
139	700,000	Walter Uu156
140	705,000	Xavier Uu157
141	710,000	Yara Uu158
142	715,000	Zoe Uu159
143	720,000	Adam Uu160
144	725,000	Eve Uu161
145	730,000	Frank Uu162
146	735,000	Grace Uu163
147	740,000	Henry Uu164
148	745,000	Ivy Uu165
149	750,000	Jack Uu166
150	755,000	Karen Uu167
151	760,000	Liam Uu168
152	765,000	Mia Uu169
153	770,000	Noah Uu170
154	775,000	Olivia Uu171
155	780,000	Peter Uu172
156	785,000	Quinn Uu173
157	790,000	Rachel Uu174
158	795,000	Sam Uu175
159	800,000	Tina Uu176
160	805,000	Umar Uu177
161	810,000	Victoria Uu178
162	815,000	Walter Uu179
163	820,000	Xavier Uu180
164	825,000	Yara Uu181
165	830,000	Zoe Uu182
166	835,000	Adam Uu183
167	840,000	Eve Uu184
168	845,000	Frank Uu185
169	850,000	Grace Uu186
170	855,000	Henry Uu187
171	860,000	Ivy Uu188
172	865,000	Jack Uu189
173	870,000	Karen Uu190
174	875,000	Liam Uu191
175	880,000	Mia Uu192
176	885,000	Noah Uu193
177	890,000	Olivia Uu194
178	895,000	Peter Uu195
179	900,000	Quinn Uu196
180	905,000	Rachel Uu197
181	910,000	Sam Uu198
182	915,000	Tina Uu199
183	920,000	Umar Uu200
184	925,000	Victoria Uu201
185	930,000	Walter Uu202
186	935,000	Xavier Uu203
187	940,000	Yara Uu204
188	945,000	Zoe Uu205
189	950,000	Adam Uu206
190	955,000	Eve Uu207
191	960,000	Frank Uu208
192	965,000	Grace Uu209
193	970,000	Henry Uu210
194	975,000	Ivy Uu211
195	980,000	Jack Uu212
196	985,000	Karen Uu213
197	990,000	Liam Uu214
198	995,000	Mia Uu215
199	1,000,000	Noah Uu216
200	1,005,000	Olivia Uu217
201	1,010,000	Peter Uu218
202	1,015,000	Quinn Uu219
203	1,020,000	Rachel Uu220
204	1,025,000	Sam Uu221
205	1,030,000	Tina Uu222
206	1,035,000	Umar Uu223
207	1,040,000	Victoria Uu224
208	1,045,000	Walter Uu225
209	1,050,000	Xavier Uu226
210	1,055,000	Yara Uu227
211	1,060,000	Zoe Uu228
212	1,065,000	Adam Uu229
213	1,070,000	Eve Uu230
214	1,075,000	Frank Uu231
215	1,080,000	Grace Uu232
216	1,085,000	Henry Uu233
217	1,090,000	Ivy Uu234
218	1,095,000	Jack Uu235
219	1,100,000	Karen Uu236
220	1,105,000	Liam Uu237
221	1,110,000	Mia Uu238
222	1,115,000	Noah Uu239
223	1,120,000	Olivia Uu240
224	1,125,000	Peter Uu241
225	1,130,000	Quinn Uu242
226	1,135,000	Rachel Uu243
227	1,140,000	Sam Uu244
228	1,145,000	Tina Uu245
229	1,150,000	Umar Uu246
230	1,155,000	Victoria Uu247
231	1,160,000	Walter Uu248
232	1,165,000	Xavier Uu249
233	1,170,000	Yara Uu250
234	1,175,000	Zoe Uu251
235	1,180,000	Adam Uu252
236	1,185,000	Eve Uu253
237	1,190,000	Frank Uu254
238	1,195,000	Grace Uu255
239	1,200,000	Henry Uu256
240	1,205,000	Ivy Uu257
241	1,210,000	Jack Uu258
242	1,215,000	Karen Uu259
243	1,220,000	Liam Uu260
244	1,225,000	Mia Uu261
245	1,230,000	Noah Uu262
246	1,235,000	Olivia Uu263
247	1,240,000	Peter Uu264
248	1,245,000	Quinn Uu265
249	1,250,000	Rachel Uu266
250	1,255,000	Sam Uu267
251	1,260,000	Tina Uu268
252	1,265,000	Umar Uu269
253	1,270,000	Victoria Uu270
254	1,275,000	Walter Uu271
255	1,280,000	Xavier Uu272
256	1,285,000	Yara Uu273
257	1,290,000	Zoe Uu274
258	1,295,000	Adam Uu275
259	1,300,000	Eve Uu276
260	1,305,000	Frank Uu277
261	1,310,000	Grace Uu278
262	1,315,000	Henry Uu279
263	1,320,000	Ivy Uu280
264	1,325,000	Jack Uu281
265	1,330,000	Karen Uu282
266	1,335,000	Liam Uu283
267	1,340,000	Mia Uu284
268	1,345,000	Noah Uu285
269	1,350,000	Olivia Uu286
270	1,355,000	Peter Uu287
271	1,360,000	Quinn Uu288
272	1,365,000	Rachel Uu289
273	1,370,000	Sam Uu290
274	1,375,000	Tina Uu291
275	1,380,000	Umar Uu292
276	1,385,000	Victoria Uu293
277	1,390,000	Walter Uu294
278	1,395,000	Xavier Uu295
279	1,400,000	Yara Uu296
280	1,405,000	Zoe Uu297
281	1,410,000	Adam Uu298
282	1,415,000	Eve Uu299
283	1,420,000	Frank Uu300
284	1,425,000	Grace Uu301
285	1,430,000	Henry Uu302
286	1,435,000	Ivy Uu303
287	1,440,000	Jack Uu304
288	1,445,000	Karen Uu305
289	1,450,000	Liam Uu306
290	1,455,000	Mia Uu307
291	1,460,000	Noah Uu308
292	1,465,000	Olivia Uu309
293	1,470,000	Peter Uu310
294	1,475,000	Quinn Uu311
295	1,480,000	Rachel Uu312
296	1,485,000	Sam Uu313
297	1,490,000	Tina Uu314
298	1,495,000	Umar Uu315
299	1,500,000	Victoria Uu316
300	1,505,000	Walter Uu317
301	1,510,000	Xavier Uu318
302	1,515,000	Yara Uu319
303	1,520,000	Zoe Uu320
304	1,525,000	Adam Uu321
305	1,530,000	Eve Uu322
306	1,535,000	Frank Uu323
307	1,540,000	Grace Uu324
308	1,545,000	Henry Uu325
309	1,550,000	Ivy Uu326
310	1,555,000	Jack Uu327
311	1,560,000	Karen Uu328
312	1,565,000	Liam Uu329
313	1,570,000	Mia Uu330
314	1,575,000	Noah Uu331
315	1,580,000	Olivia Uu332
316	1,585,000	Peter Uu333
317	1,590,000	Quinn Uu334
318	1,595,000	Rachel Uu335
319	1,600,000	Sam Uu336
320	1,605,000	Tina Uu337
321	1,610,000	Umar Uu338
322	1,615,000	Victoria Uu339
323	1,620,000	Walter Uu340
324	1,625,000	Xavier Uu341
325	1,630,000	Yara Uu342
326	1,635,000	Zoe Uu343
327	1,640,000	Adam Uu344
328	1,645,000	Eve Uu345
329	1,650,000	Frank Uu346
330	1,655,000	Grace Uu347
331	1,660,000	Henry Uu348
332	1,665,000	Ivy Uu349
333	1,670,000	Jack Uu350
334	1,675,000	Karen Uu351
335	1,680,000	Liam Uu352
336	1,685,000	Mia Uu353
337	1,690,000	Noah Uu354
338	1,695,000	Olivia Uu355
339	1,700,000	Peter Uu356
340	1,705,000	Quinn Uu357
341	1,710,000	Rachel Uu358
342	1,715,000	Sam Uu359
343	1,720,000	Tina Uu360
344	1,725,000	Umar Uu361
345	1,730,000	Victoria Uu362
346	1,735,000	Walter Uu363
347	1,740,000	Xavier Uu364
348	1,745,000	Yara Uu365
349	1,750,000	Zoe Uu366
350	1,755,000	Adam Uu367
351	1,760,000	Eve Uu368
352	1,765,000	Frank Uu369
353	1,770,000	Grace Uu370
354	1,775,000	Henry Uu371
355		



NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...



NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...

