

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.334

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect valoarea prestației
superficiarului S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenului situat în municipiul
Craiova, str.Nanterre, nr.90, în incinta Complexului Nanterre**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2017;

Având în vedere raportul nr.113845/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect valoarea prestației superficialului S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenului situat în municipiul Craiova, str.Nanterre, nr.90, în incinta Complexului Nanterre;

În conformitate cu prevederile art. 697 privind Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.418/2015 referitoare la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C.Pan Group S.A. Craiova asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Nanterre, nr.90, în incinta Complexului Nanterre;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect valoarea prestației superficialului S.C.Pan Group S.A. Craiova, asupra terenului în suprafață de 72 mp., situat în municipiul Craiova, str.Nanterre nr.90, în incinta Complexului Comercial Nanterre, la suma de 2629 lei, echivalent 576 euro, anual (valorile nu includ TVA.), respectiv 219 lei, echivalent a 48 euro (3,04 lei/mp., echivalent a 0,67 euro/mp.), lunar (valorile nu includ TVA), identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Stelian BĂRĂGAN

CONTRASEMNEAZĂ,

PT.SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Brăila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

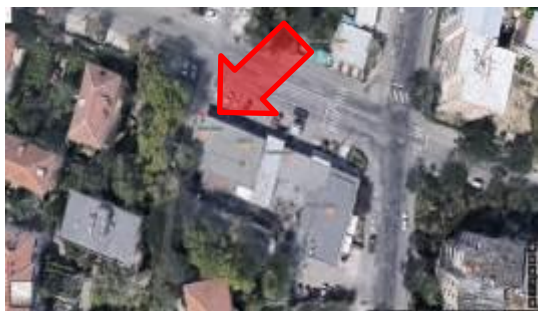
Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT NR. 1707304/21.07.2017

COMANDA NR. 97806

RAPORT DE EVALUARE

al terenului din Craiova, str. Nanterre nr. 90, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova



- teren și prețul dreptului de suprafață – 72 mp

DATA EVALUĂRII: 21.07.2017

SOLICITANT: MUNICIPIULUI CRAIOVA

DESTINATAR: S.C. PAN GROUP S.A. CRAIOVA



Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu

Cuprinsul

Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea zonei de amplasare

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calcululele evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

Foto



REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru următorul bun imobil:

TEREN DIN CRAIOVA, STR. NANTERRE NR. 90, JUD. DOLJ, PROPRIETATEA DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

SOLICITANTUL LUCRĂRII: MUNICIPIULUI CRAIOVA

DESTINATARUL LUCRĂRII: S.C. PAN GROUP S.A. CRAIOVA

Data evaluării: 21.07.2017

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.5654 LEI/ EURO.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin comparație directă):

50000 lei echivalent a 11000 euro (717 lei/mp)

Suprafața este de 72 mp

Valoarea estimată a prețului anual al dreptului de suprafață este de:

2629 lei echivalent a 576 euro (36,51 lei/mp echivalent a 8 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului lunar al dreptului de suprafață este de:

219 lei echivalent a 48 euro (3,04 lei/mp echivalent a 0,67 euro/mp).

Studiul de piață al Camerei Notarilor Craiova 2017

Zona A1	1300
Zona A2	850
Zona A3	550
Zona B	220
Zona C	100
Zona D	50

Data: 21.07.2017

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

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

Adresa: Brăila, str. Neagră nr. 5, jud. Brăila.

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

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;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale 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.



Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie **terenul situat în Craiova, str. Nanterre nr. 90, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea **constituirii dreptului de suprafață**.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este **constituirea dreptului de suprafață**.

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

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

Evaluatorii fac o distincție clară între termenii preț, cost și valoare. În general, împrejurările în care are loc o tranzacție reflectă situația de pe una sau mai multe piețe. Piața imobiliară este creată de interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturile lor de proprietate imobiliară cu alte bunuri, cum ar fi bani.

Valoarea poate avea multe înțelesuri în activitatea de evaluare imobiliară, alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dat fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare va exprima valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți atât din punct de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea **terenului situat în Craiova, str. Nanterre nr. 90, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova**, în vederea **stabilirii prețului dreptului de suprafață**.

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 **IVS – Cadrul general**.



Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2017, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, 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 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
 - 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;
 - 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.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține **domeniului privat al Municipiului Craiova așa cum reiese din:**

- Hotărârea nr. 418/2015;



Construcțiile sunt proprietatea S.C. PAN GROUP S.A. CRAIOVA așa cum rezultă din:

- Hotărârea nr. 418/2015;

Clauzele de nepublicare.

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 poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității cu 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.



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Craiova, str. Nanterre nr. 90, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.**

Zona este mediana – Zona Siloz

Teren cu suprafața de 72 mp.

Data inspecției: 21.07.2017

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **mediana – Zona Siloz.**

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Calea București;
- 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 referință **mediana** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 72 mp.

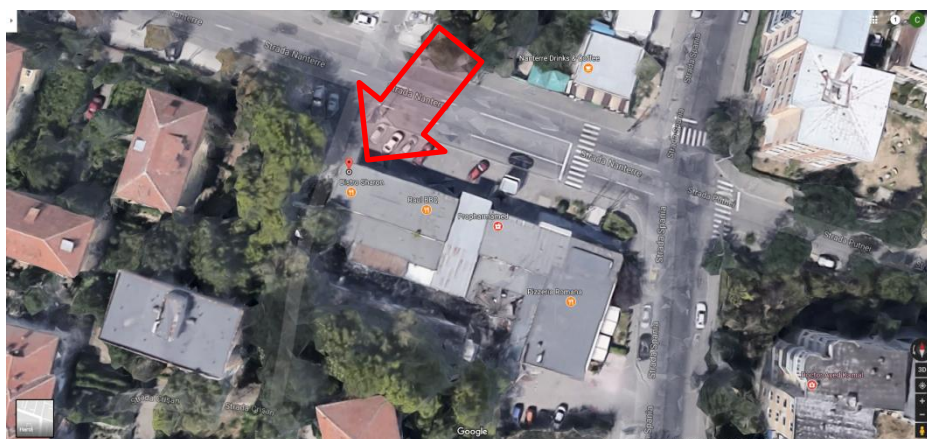
Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are acces la str. Nanterre

Terenul nu este împrejmuit.

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

**Descrierea construcțiilor.**

Pe teren există construcții.

Construcțiile sunt proprietatea S.C. PAN GROUP S.A. CRAIOVA.

- Spațiu comercial C1- suprafața 72 mp;

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 piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a



inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

PIB-ul a crescut cu 3,7% în 2016, cea mai mare rată din 2008 și unul ridicat la nivel European. Principala sursă de creșterea economică au fost vânzările cu amănuntul, care s-au accelerat cu până la + 8,9%, vânzările de produse alimentare a crescut cu 19,1%, ca urmare o reducerii TVA-ului (de la 24% la 9%), în timp ce produse nealimentare a crescut cu 2,8%, iar serviciile cu 9,5%.

Acesta a fost primul an cu o inflație anuală negativă (-0.59%), în timp ce șomajul a scăzut în continuare la 6,7% (conform standardelor internaționale) și salariile nete au depășit pentru prima dată 400 Euro / luna. Producția industrială a încetinit la + 2,7% (+ 3,5% prelucrătoare), în timp ce exportul a atins un nou record de 54.6 miliarde de euro (+ 4,1%) iar importurile au crescut cu 7,6%. Ratele dobânzilor au scăzut în continuare și 3 miliarde de euro în investiții străine directe au fost atrase (+25%)



Pe plan intern, riscurile economice sunt concentrate asupra impactului relaxării fiscale asupra sustenabilității finanțelor statului pe termen mediu, dar incertitudinea politică este, de asemenea, o problemă majoră, iar tensiunile politice vor crește în contextul apropierii alegerilor, analiștii britanici nota.

O surpriză pozitivă pentru economia ar putea intra în lupta împotriva corupției, care a condus deja la reducerea evaziunii fiscale și creșterea veniturilor statului. Efectele de combatere a corupției ar putea reduce impactul relaxării fiscale asupra finanțelor de stat.

Economia României ar urma să avanseze cu 3,9% anul acesta, pentru a încetini treptat la 3,5% anul următor și la 2,9% în 2018, în timp ce pentru 2019 creșterea PIB este estimată de Oxford Economics la 3,2%.

"Perspectivele pentru economia României sunt dependente într-o măsură foarte ridicată de UE, destinația a 70% din exporturi. Chiar dacă amenințarea unei ieșiri a Greciei din zona euro s-a redus, creșterea economică a Europei este estimată să se tempereze în anii următori, astfel că avansul PIB al României este prognozat să încetinească la aproximativ 3% pe an în 2017-2019. Totuși, reformele anticorupție în derulare ar putea urca potențialul de creștere peste 3,5%, dacă sunt continuate", se arată în raportul firmei britanice de consultanță economică.

Riscurile economice din România sunt concentrate în prezent pe impactului pe care măsurile de relaxare fiscală îl au asupra stabilității pe termen mediu a finanțelor statului, iar lipsa unui acord cu Fondul Monetar Internațional lasă România vulnerabilă la o potențială deteriorare a condițiilor financiare, notează analiștii Oxford Economics.

Politica de relaxare fiscală va susține consumul pe termen scurt, dar va eroda probabil și baza fiscală, determinând majorarea deficitului bugetar la aproape 3% anul acesta.

Oxford Economics estimează că deficitul bugetar va rămâne în anii următori foarte aproape de pragul maxim de 3% admis în UE. Astfel, anul acesta deficitul bugetar se va situa la 2,9%, cel din 2017 la 2,7%, pentru 2018 estimează un nivel de 3%, iar pentru 2019 de 2,9%.

Recent, Comisia Europeană (CE) a îmbunătățit marginal prognozele de creștere economică pentru România, dar a avertizat asupra riscurilor reprezentate de legea dării în plată și de majorarea substanțială a deficitului bugetar în 2016 și în 2017, când acesta ar urma să treacă de limita de 3% admisă în UE.

Estimările privind ratele de creștere economică au fost revizuite pozitiv cu 0,1 puncte procentuale, atât pentru 2016 și 2017, la 4,2% și 3,7%, cât și pentru anul trecut, la 3,6%, potrivit prognozei economice de iarnă, publicată joi de CE. Anterior, Comisia



estimase în toamnă o creștere economică pentru România de 3,5% pentru anul 2015, de 4,1% pentru 2016 și 3,6% pentru 2017.

Comisia și-a înrăutățit așteptările privind deficitul bugetar pentru acest an, la 3% (ESA), față de 2,8% cât anticipa anterior, în timp ce pentru anul următor așteaptă un deficit de 3,8%, față de estimarea precedentă de 3,7%.

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, îngreșăminte 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 acesteia 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 profesii tehnice și industriale din aeronautică sau automotivă", estimează Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE România.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Orașul are în acest moment un parc industrial privat, Cassia Park – o platformă de clasă 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 pieții**

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

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (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 :** stabilizare și creștere a tranzacțiilor imobiliare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **150 – 300 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).

Piața imobiliară este activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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.

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.

CMBU = comercială

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.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 1**.

Estimarea prețului dreptului de suprafață.

Limita minimă a prețului dreptului de suprafață, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a prețului suprafeței 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 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

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

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

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

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece perioada de recuperare era de min 25 ani.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul dreptului de suprafață.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{prețul anual al dreptului de suprafață}$$

Pentru determinarea prețului anual al dreptului de suprafață utilizăm formula:

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

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 2**.



Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

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

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.



Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din **Craiova, str. Nanterre nr. 90, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova**, este de:

50000 lei echivalent a 11000 euro (717 lei/mp)

Suprafața este de 72 mp

**Valoarea estimată a prețului anual al dreptului de suprafață este de:
2629 lei echivalent a 576 euro (36,51 lei/mp echivalent a 8 euro/mp).**

**Valoarea estimată a prețului lunar al dreptului de suprafață este de:
219 lei echivalent a 48 euro (3,04 lei/mp echivalent a 0,67 euro/mp).**

Studiul de piață al Camerei Notarilor Craiova 2017	
Zona A1	1300
Zona A2	850
Zona A3	550
Zona B	220
Zona C	100
Zona D	50
Extravilan Craiova	12
Intravilan loc. limitrofe	20
Zona Metro	100
Zona Selgros	70

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA

SOLICITANT: MUNICIPIULUI CRAIOVA

DESTINATAR: S.C. PAN GROUP S.A. CRAIOVA

Data: 21.07.2017

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





ANEXE

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.¹

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are 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



Calcululele evaluării

ANEXA NR. 1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	72,00	328	2770	1862
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		320	300	175
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-48,01	-45,00	-26,25
Pret ajustat pentru negociere		272,08	255,00	148,75

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -15%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	superficie	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-48,01	-45,00	-26,25
Pret corectat		224,06	210,00	122,50

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corecțiile sunt de -15% pentru teren concesionat sau drept de superficie.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		224,06	210,00	122,50

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex. o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corecții sunt nule.

Condiții vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		224,06	210,00	122,50

Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corecții.

Condiții de piata	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corectiei (%)	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)	224,06	210,00	122,50

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz aceste corecții sunt nule.

Localizare	Siloz	Centru	Centru-Ungureni-Parc	Centru-Breștei
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	3%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-33,61	-31,50	3,68
Pret corectat		190,45	178,50	126,18

Depind de localizarea amplasamentelor. Localizare inferioara C3, corectie de 3%, pentru superioara C1 si C2 o corectie de -15% (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Acces	direct	direct	direct	direct
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		190,45	178,50	126,18

Pentru o deschidere in minus estimam o corectie de -10%, aplicată la C1, C2 si C3 (raportul mare dintre suprafata si deschidere) (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinația (utilizarea terenului)	com	mixt	mixt	mixt
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		19,05	0,00	12,62



Pret corectat 209,50 178,50 138,79

Depind de destinația terenului (rezidențială, comercială, industrială). Destinația este comercială. În acest caz se corectează cu 10%. (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale)

Utilități	toate	toate	toate	toate
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		209,50	178,50	138,79

Depind de utilitățile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Nu sunt necesare corecții.

Suprafața	72,00	328	2.770	1.862
Corecție procentuală		-15%	-12%	-12%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-31,42	-21,42	-16,66
Pret corectat		178,07	157,08	122,14

Apreciam o corecție de -15% pentru C1 și de -12% pt C2 și C3, pentru o suprafață subiect foarte mică, cu restricții de urbanism. (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale)

Altele	nu este cazul			
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		178,07	157,08	122,14

Nu este cazul

Total corecție brută	132,09	97,92	59,20
total corecție brută cea mai mică	41,27%	32,64%	33,83%

Valoarea estimată	rotund	157	EUR/mp
		717	lei/mp
Curs euro		4,5654	lei
\$ teren/mp	72,00	11.000 €	50.000 lei

Sursa:

Comp 1 - str. Paltinis 59	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/central/teren-constructii-de-vanzare-X67V0300A?lista=3149573
Comp 2 - Strada Unirii 173,	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/central/teren-constructii-de-vanzare-X67V03011?lista=3149573
Comp 3 - Str. Alexandru Cel Bun 46	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/central/teren-constructii-de-vanzare-X67V0300V?lista=3149573

**ANEXA NR. 2 - Estimarea chiriei**

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 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
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
decembrie-16	1,75
noiembrie-16	1,75
octombrie-16	1,75
septembrie-16	1,75
august-16	1,75
MEDIA	1,75

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

Risc exterior	0,10%
condiții economice	0,05%
management	0,05%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,10%
localizare	0,05%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,05%
TOTAL	0,20%

$k = 1,75\% + 0,2\% = 1,95\%$

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul suprafeței

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1 / (1 + k)^i = 19,64$$

Valoarea de piață / mp	717 lei
Suprafața de teren (mp)	72,00

Chiria:

Chiria anuală / mp	36,5 lei	8,0 €
Chiria anuală total suprafață	2.629 lei	576 €
Chiria lunară/mp	3,0 lei	0,67 €
Chiria lunară total suprafață	219 lei	48 €
Curs Euro:	4,5654 lei	

**Documentele evaluării**

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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 97806 / 18.07.2017

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

Prin Hotărârea nr. 418/26.11.2015 Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova, asupra terenului în suprafață de 72mp aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova , situat în str. Nanterre nr.90.

Conform art. 2 din hotărârea menționată mai sus ,dreptul de suprafață asupra terenului se constituie pe o perioadă de 10 ani.

Conform art. 3 al hotărârii menționate , prețul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului , va fi stabilit pe baza raportului de evaluare , care va fi supus aprobării Consiliului local al Municipiului Craiova .

Având în vedere **Contractul de Servicii nr. 96828/17.07.2017**, având ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și privat din municipiul Craiova precum și servicii de determinare a cantității și a valorii materialelor rezultate în urma scoaterii din funcțiune a unor bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Craiova” în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea prețului constituirii dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 72mp, situat în str. Nanterre nr. 90 , pentru ducerea la îndeplinire a HCL nr. 418/2015.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gălea



SP/FG/2EX



PAN GROUP - A. NANTERRE nr. 90.

**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR. 418

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, în incinta Complexului Nanterre

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.11.2015;

Având în vedere raportul nr. 167857/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova asupra terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, în incinta Complexului Nanterre;

În conformitate cu prevederile Cărții a III-a, Titlul III, Capitolul I, art. 693-702 și Cărții a V-a, Titlul II, Capitolul I din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar și Legea nr. 50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova, asupra terenului în suprafață de 72 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Nanterre, nr. 90, în incinta Complexului Nanterre, identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 2.** Dreptul de suprafață cu titlu oneros în favoarea S.C. Pan Group S.A. Craiova, se constituie pe o durată de 10 ani.
- Art. 3.** Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art. 1 din prezenta hotărâre, va fi stabilit pe baza raportului de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art. 4.** S.C. Pan Group S.A. Craiova are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la aprobarea constituirii dreptului de suprafață, contravaloarea folosinței pe ultimii 3 ani a terenului identificat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, calculată conform hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova privind aprobarea impozitelor și taxelor locale adoptate pentru fiecare an și a legislației în vigoare.



Art.5. Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață în formă autentică.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C.Pan Group S.A. Craiova vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Teodor Nicușor SAS

CONTRASEMNEAZĂ,

**PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU**

PRESEDINTE DE SEDINTA
TEODOR NICUSOR SAS



Comparabile

8/10/2017

Teren 328 mp/ 2 deschideri / Str. Paltinis langa BankPost/ Pot 20% - X87V0300A



ID Anunt: #X67V0300A

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

Craiova, zona Central

Actualizat in 17.05.2016

104.990 EUR

Comision: 1%



Salvează

0

Adaugă notă

Caracteristici

Suprafață teren:	328 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate, betonate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Vedeați și

Stradal Paltinis / langa fostul Banc Post

Alte detalii

Teren intravilan în suprafața de 328 mp cu dubla deschidere : una de 14.53 ml și cealaltă de 3.50 ml.
Terenul este situat pe strada Paltinis, langa Bank Post.Conform C.U.Terenul este situat în zona de locuințe cu regim tehnic de înălțime de la P+3 la maxim P+10 și un Pot de 20%.Proprietarul accepta și variante.

Acte, avize

Certificat de Urbanism

Detalii de contact

Sună la

0351.179.325

Alte telefoane:

0764.561.627

0760.592.988

0766.375.691



SUD GROUP IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcții în zona Central, Craiova

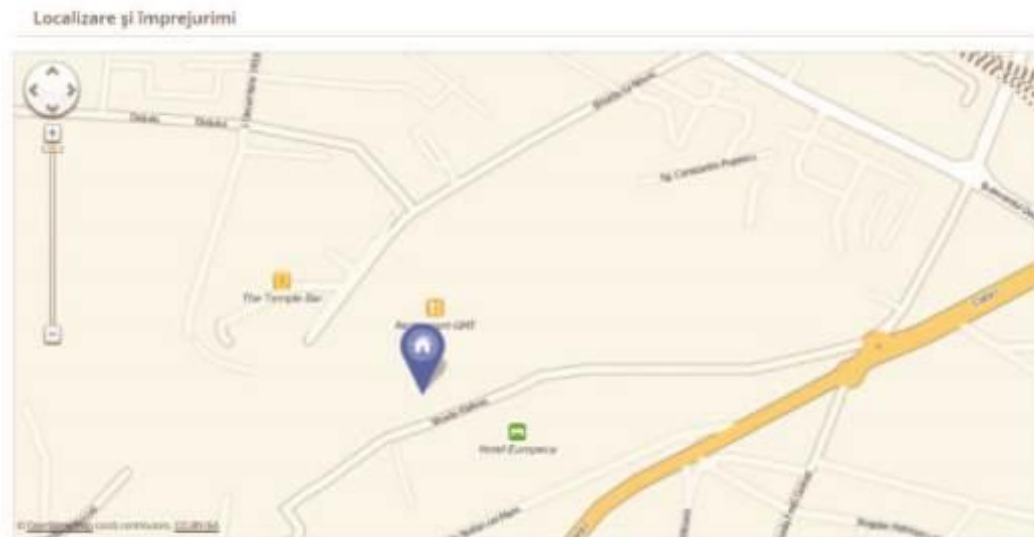
Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

https://www.imobiliare.ro/venzare-terenuri-construcii/craiova/central/teren-construcii-de-venzare-X67V0300A?sta=3149573

1/1





8/10/2017

Teren Intravilan/ S- 2770 mp/ Strada Unirii / POT-35% - X87V03011



imobiliare.ro

ID Anunt: 4367V03011

Teren Intravilan/ S- 2770 mp/ Strada Unirii / POT-35%

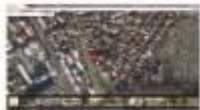
Craiova, zona Central

Actualizat in 14.03.2016

831.000 EUR

300 EUR / mp

Comisioane: 1%



Salvează

0

Adaugă notă

Salvează

Adaugă rețea

CERE DETALII

Salvează

Caracteristici

Suprafață teren:	2770 mp	Tip teren:	construcții
		Clasificare teren:	Intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități:**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport:
Iluminat stradal

Vecinătăți

Parcul Nicolae Romanescu

Alte detalii

Teren intravilan, în suprafață de 2770 mp, situat într-o zonă rezidențial-comercială, foarte aproape de Parcul Nicolae Romanescu, pe strada Calea Unirii, Nr. 177, 181, cu un POT de 35%, regim maxim de înălțime P+2, C.U.T. maxim de 1,05. Prețabil pentru orice activitate comercială-rezidențială.

Detalii de contact

Sună la



SUD GROUP IMOBILIARE

0351... vezi tot numărul

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcții în zona Central, Craiova

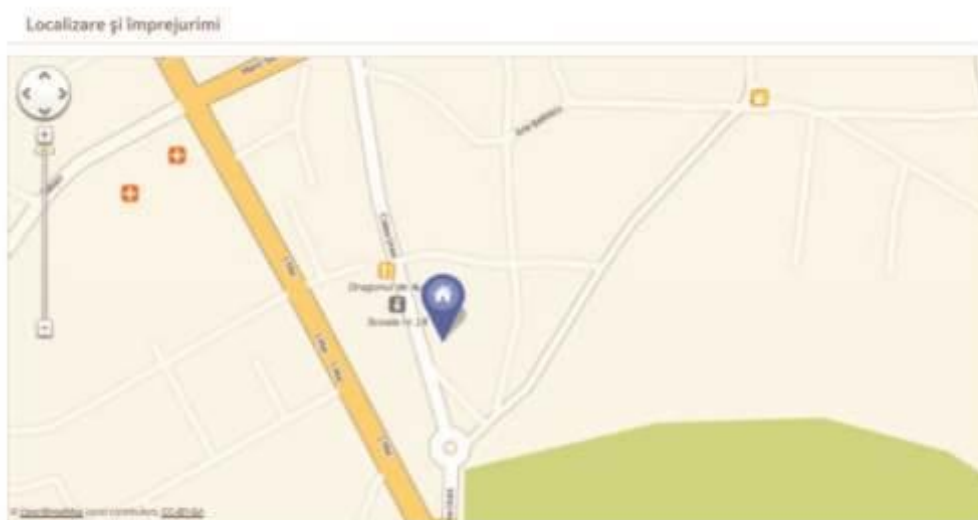
Înapoi în listă

Sui

Anunț găsit în baza de date a www.imobiliare.ro - Portalul afacerilor imobiliare

https://www.imobiliare.ro/venzare-terenuri-construcii-craiova/central/teren-construcii-de-venzare-X87V03011?lat=44.9673

1/1





8/10/2017

Teren intravilan 1862 mp / Str. Alexandru Cel Bun / Craiova - X87V0300V



imobiliare.ro

ID Anunt: #X87V0300V

Teren intravilan 1862 mp / Str. Alexandru Cel Bun / Craiova

Craiova, zona Central

Actualizat in 22.02.2016

325.850 EUR

175 EUR / mp

Comisioane: 1%



Salvează

0

Adaugă rețea

Caracteristici

Suprafață teren:	1862 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Alte detalii**

Teren 1862 mp, intravilan, central, Craiova, strada Alexandru cel Bun Teren gol, împrejmuit, acces la utilitati, ideal pentru investitii in cadrul de interes public si general: hotel, spital, clinica, cladiri agrement, etc - PUZ din 2010 cu procent ocupare teren P.O.T 45% si C.U.T - 5+P+ 4E -ideal pentru constructie locuinte rezidentiale - PUZ cu P.O.T 40% si C.U.T P+2 - terenul se poate parcela in 3 parcele x 620 mp/buc

Detalii de contact

Sună la

0351.179.325

Alte telefoane:

0764.561.627

0760.592.988

0766.375.691



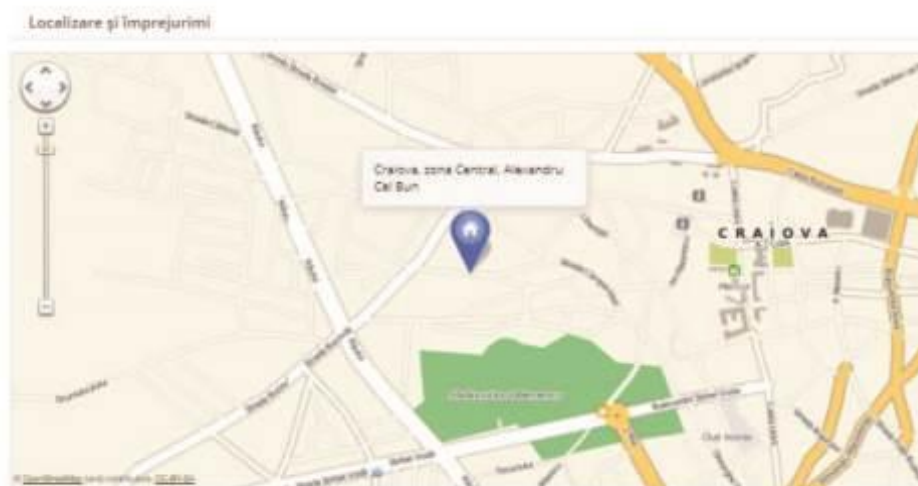
SLID GROUP IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Craiova, Terenuri construcții în zona Central, Craiova

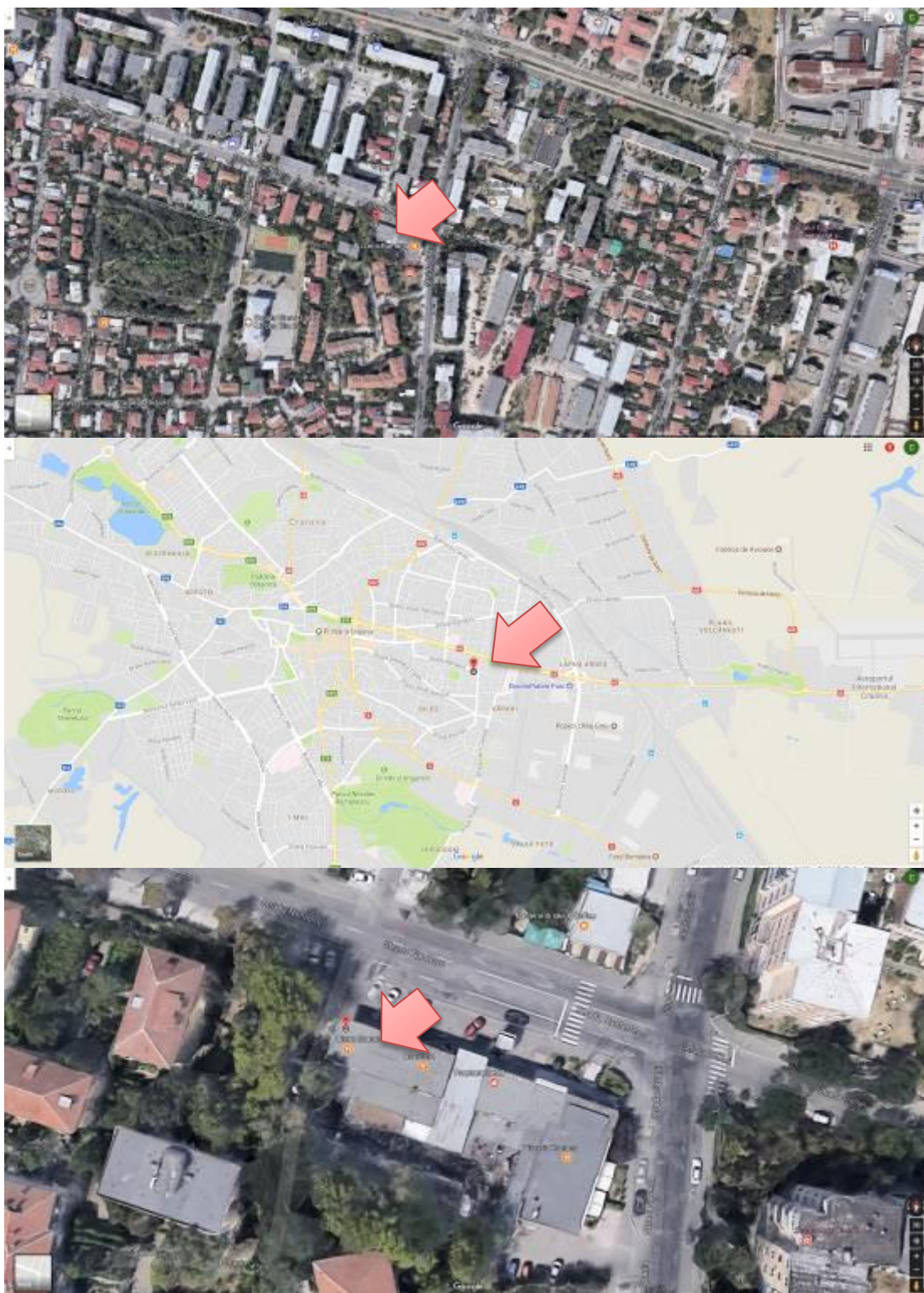
Înapoi în listă

Sua

Anunt: Realiză servicii www.imobiliare.ro - Portalul electronic imobiliare



Amplasament





Foto

