

HOTĂRÂREA NR.199

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.05.2016;

Având în vedere raportul nr.85047/2016 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței(lei/mp./lună) pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale la contractele de concesiune ale spațiilor cu destinația de cabinete medicale, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în imobilele în care se desfășoară activități de asistență medicală și identificate în anexele nr.2-12 care fac 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dorel Cosmin MARINESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

PT. SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU



RAPORT DE EVALUARE

RAPORT EVALUARE

EVALUARE PENTRU STABILIREA CUANTUMULUI REDEVENTEI PENTRU SPATIILE CU DESTINATIE DE CABINETE MEDICALE, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI CRAIOVA, AFLATE IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL

**Client: MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**

PREGATIT DE:

ROVA PARTNERS

Str. Gutuilor, Nr. 21,
Jud Dolj, Malu Mare, Romania
Tel: 0723 /187 122
E-mail: marinvalentina@yahoo.com

IANUARIE 2016



Data evaluării: 8 Ianuarie 2016
Data raportului: 18 Ianuarie 2016

Rova Partners SRL
Str. Gutuilor. Nr. 21
Dolj, Malu Mare, Romania
Tel: 0723187122
E-mail: marinvalentina@yahoo.com

Stimate Domn/ Doamna,

RE: STABILIREA CUANTUMULUI REDEVENTEI PENTRU SPATIILE CU DESTINATIE DE CABINETE MEDICALE, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI CRAIOVA, AFLATE IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL

La cererea dumneavoastra exprimata prin Adresa nr.133398/08.09.2015, in concordanta cu contractul de prestari servicii nr. 112196/29.07.2015 si in conformitate cu Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004, am estimat cuantumul redeventei pentru urmatoarele spatiile proprietate privata a municipiului Craiova, aflate in administrarea Consiliului Local, in care se desfasoara activitate medicala si activitate medicala conexa:

Nr. crt.	Imobil	Adresa
1	Micropoliclinica Craiovita Noua	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A
2	Circa de adulti si pediatrie	Aleea Magnoliei nr.7, bl. 160G, ap.1
3	Policlinica Stomatologica Craiovita Noua	Bd. Oltenia, nr. 41
4	Cabinete medicale	Calea Bucuresti, nr.127B, bl. N1b, ap.1
5	Dispensar medical	Dr. Mihail Canciulescu nr.7, bl I39, ap.1
6	Micropoliclinica Brazda lui Novac	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14
7	Dispensar medical	Str. Horia nr.5
8	Cabinete medicale	Str. Oltet nr.5
9	Circa de pediatrie	Str.Lăpuș , nr.15, bl. F11, sc.1, ap.1
10	Dispensar uman	Str.Constantin Gherghina, nr.62, Cernele
11	Dispensar uman	Podari, str. Dispensarului nr.3, bl.3, sc.2, parter

Acesta raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „concesiunii euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizata în noile contracte de concesiune

Dreptul de proprietate evaluat este descris in sectiunea A, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare). El este considerat integral și nerestricțiv si se refera exclusiv la proprietatea ce face obiectul concesiunii. Se considera ca acest drept sta la baza calculului redeventei la concesiunare de catre Primaria municipiului Craiova, în cadrul reperelor

contractuale existente în prezent (modelul-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale).

La acest moment acestea sunt concesionate conform H.G. nr. 884/20045 (nivelul concesiunii - 1euro/mp/an- nu reprezintă nivelul de piață de la data semnării contractului de concesiune, ci o cotație stabilită pentru a sprijini comunitățile locale prin limitarea costului cu actul medical).

Conform solicitării s-a estimat cuantumul redevenței, înțelegând prin aceasta, chiria la ”valoare de piață” (tip de valoare definită în standardele de evaluare ANEVAR, cu mențiunile specifice facute pe parcurs).

În accepțiunea standardelor de evaluare ANEVAR valoarea de piață reprezintă „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Totusi, fata de definiția „valorii de piață” există elemente specifice conditionale care provin din restrângerea cererii la utilizarea pentru cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari, deci la o utilizare limitată, impusă de proprietar (de legea pe care acesta o urmează). Aceste aspecte sunt detaliate la capitolul „Cea mai bună utilizare”.

Cuantumul redevenței s-a estimat luând în considerare ca imobilele fiind libere de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor precum și scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia noastră, cuantumul minim al redevenței, la data evaluării este:

Nr. crt.	Imobil	Adresa	Su (mp)	Cuantum estimat al redevenței (euro/mp/luna)	Cuantum estimat al redevenței (lei/mp/luna)
1	Micropoliclinica Craiova Noua	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	565,71	3,72	16,80
2	Circa de adulti si pediatrie	Aleea Magnoliei nr.7, bl. 160G, ap.1	49,81	3,54	16,00
3	Policlinica Stomatologica Craiova Noua	Bd. Oltenia, nr. 41	387,13	3,60	16,30
4	Cabinete medicale	Calea Bucuresti, nr.127B, bl. N1b, ap.1	126,19	3,24	14,70
5	Dispensar medical	Dr. Mihail Canciulescu nr.7, bl I39, ap.1	76,71	2,62	11,90
6	Micropoliclinica Brazda lui Novac	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	491,75	3,47	15,70
7	Dispensar medical	Str. Horia nr.5	250,27	3,47	15,70
8	Cabinete medicale	Str. Oltet nr.5	368,85	2,34	10,60
9	Circa de pediatrie	Str.Lăpuș , nr.15, bl. F11, sc.1, ap.1	51,46	3,24	14,70



10	Dispensar uman	Str.Constantin Gherghina, nr.62, Cernele	82,82	0,90	4,30
11	Dispensar uman	Podari, str. Dispensarului nr.3, bl.3, sc.2, parter	172,36	1,13	5,10

Curs valutar la data de 08.01.2016: 1 Euro= 4,5275 Lei

Valorile exprimate de noi pot sta la baza contractelor de concesiune.

Mențiuni suplimentare:

- ✓ Raportul a fost elaborat pe baza standardelor internaționale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente anului 2015 –ianuarie 2016;
- ✓ Valorile atașate sunt exclusiv pentru utilizarea prezentă-limitativă (prin care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităților medicale în interesul comunității), considerată a fi păstrată pe mai departe;
- ✓ Valorile atribuite componentelor imobiliare sunt atașate exclusiv dreptului de proprietate evaluat (considerat a se transmite prin concesiune) și definit la capitolul corespunzător;
- ✓ În estimarea redevenței s-a ținut seama de faptul că, chiar dacă redevența se atașează unui „mp Arie utilă”, acesta din urmă are ca susținere și o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- ✓ În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de către Concesionari în unele dintre spațiile subiect, ci doar de starea tehnică uzuală datorată proprietarului ;
- ✓ Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- ✓ Valoarea care stă la baza calculării redevenței este atașată imobilului, deci redevența se referă la suprafața utilă totală a spațiului (cabinete și spații comune);
- ✓ Valoarea este o predicție.
- ✓ Valoarea este subiectivă.
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Semnăt în numele Rova Partners,

Valentina Marin,

Membru titular ANEVAR



CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza raportul. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarilor. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. Evaluatorul a incheiat asigurare de raspundere profesionala la AON Romania.





CONTINUT

**SUMAR EXECUTIV
CERTIFICARE**

A INTRODUCERE IN PROCESUL DE EVALUARE

1. INSTRUCȚIUNI
2. PREZENTAREA EVALUATORULUI
3. OBIECTUL EVALUARII
4. SCOPUL EVALUARII. UTILIZAREA RAPORTULUI
5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
6. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE
7. DATA ESTIMĂRII VALORII
8. MONEDA RAPORTULUI
9. MODALITĂȚI DE PLATA
10. INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA
11. CONSIDERATII GENERALE

B PREZENTAREA DATELOR

1. INSPECTIA PROPRIETĂȚII
2. PREZENTAREA GENERALĂ A IMOBILELOR
3. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA
4. METODOLOGIE EVALUARE ȘI COMENTARII
5. REZULTATE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI
6. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Anexe – Grile calcul

C INFORMAȚII UTILIZARE

A. INTRODUCERE SI EVALUARE

1. INSTRUCȚIUNI

Avand in vedere Contractul de servicii nr.112196/29.07.2015 privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile si imobile, in conformitate cu cerintele caietului de sarcini si cu obligatiile asumate prin contract, precum si Adresa nr.133398/08.09.2015, am realizat toate demersurile necesare pentru a va furniza opinia noastra cu privire la nivelul minim al redeventei pentru spatiile proprietate privata a municipiului Craiova, aflate in administrarea Consiliului Local, in care se desfasoara activitate medicala si activitate medicala conexa.

Data efectiva a evaluarii este 08 ianuarie 2016, data efectuării inspectiei pe teren.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Municipiului Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, in calitate de client si destinatar.

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de destinatarul lucrării.

2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul este ROVA PARTNERS SRL, membru corporativ ANEVAR, cu sediul in jud. Dolj, Malu Mare, str. Gutuilor, nr.21, autorizatie nr.0398 emisa de ANEVAR. Evaluarea a fost efectuata de ec. VALENTINA MARIN, membru titular ANEVAR legitimatie nr.13935, parafa valabila 2016, tel: 0723187122, cu competente in domeniul evaluării de intreprindere, evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

3. OBIECTUL EVALUARII

Conform Adresa nr.133398/08.09.2015 emisa de Serviciul Patrimoniu din cadrul Primariei Craiova, obiectul lucrării îl constituie spatiile cu destinatie de cabinete medicale, proprietate privata a municipiului Craiova, aflate in administrarea consiliului local, spatii care se regasesc in anexa la adresa mai sus mentionata.

4. SCOPUL EVALUARII. UTILIZAREA RAPORTULUI

Acesta raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizării pentru stabilirea de către proprietar a „concesiunii euro/mp”, dupa procedurile sale interne si urmează a fi utilizata în noile contracte de concesiune

La acest moment spatiile cu destinatia de cabinete medicale, proprietate privata a municipiului Craiova, aflate in administrarea consiliului local, sunt concesionate conform H.G. nr. 884/2004 (nivelul concesiunii - 1euro/mp/an- nu reprezintă nivelul de piață de la data semnării contractului de concesiune, ci o cotație stabilită pentru a sprijini comunitățile locale prin limitarea costului cu actul medical).

Conform art.4 din H.G. nr. 884/2004, după primii 5 ani, nivelul minim al redevenței trebuie stabilit de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.

Prin „prețul pieței” evaluatorul înțelege „valoarea de piață” așa cum este ea definită în standardul internațional de evaluare IVS 1 (cu mențiunile specifice efectuate pe parcurs).

5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (fără a se face investigații/verificări suplimentare). El este considerat integral și nerestrictiv.

Se consideră că acest drept stă la baza calculului redevenței la concesionare de către consiliul local, în cadrul reperelor contractuale existente în prezent (modelul-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale).

6. BAZELE EVALUĂRII

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (2015 – ianuarie 2016) când are loc exercitiul evaluării. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

Tipul de valoare

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului.

Conform standardului SEV 100 – ”Cadrul General”, definiția valorii de piață este următoarea:

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

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmarit recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015.

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare ANEVAR 2015	➤ SEV 100 – Cadru general ➤ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare ➤ SEV 103 – Raportarea evaluării ➤ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ➤ Ghiduri metodologice de evaluare (GME) ANEVAR 2015 ➤ Glosar IVS 2015

7. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data estimării valorii este 08 ianuarie 2016, data efectuării inspecției pe teren și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2016.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul chiriilor corespunzătoare sem II 2015 – ianuarie 2016.

8. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4.5275 LEI pentru un EURO, curs BNR valabil la data evaluării.

Exprimarea opiniei finale în valută o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

9. MODALITĂȚI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

10. INFORMATII UTILIZARE SI SURSELE ACESTORA

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor și documentelor furnizate de către solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Informațiile utilizate au fost:

- ✓ Situația juridică a imobilelor considerată conform mențiunilor anterioare, schițele și suprafețele clădirilor, lista cabinetelor medicale și suprafețele acestora;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică, cea extinsă proprietăților de servicii asimilate;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe, centralizator, ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
- ✓ Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.
- ✓ Baza de date a evaluatorului.
- ✓ Informații privind chiriile solicitate preluate de pe site-uri de specialitate (pentru detalii vezi anexe);

Prin utilizare/valorificarea prezentului raport Consiliul Local își însușește cele menționate pe parcurs de evaluator ca fiind declarate de reprezentanții desemnați pentru punerea la dispoziția a detaliilor necesare întocmirii lucrării.

11. CONSIDERENTE GENERALE

O evaluare este o predicție a pretului, nu o garanție. Prin necesitate este cerut evaluatorului să facă judecăți subiective. Acestea, chiar dacă sunt logice și adecvate, pot fi diferite de cele făcute de către cumpărător sau un alt evaluator.

Scopul evaluării nu modifică modul de abordare a evaluării.

Valoarea proprietății se poate schimba substanțial, chiar și în perioade scurte de timp, și prin urmare opinia noastră asupra valorii ar putea diferi semnificativ dacă data evaluării s-ar schimba. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către noi sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței specifice prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

B. PREZENTAREA DATELOR

1. INSPECTIA PROPRIETATII

Inspekția imobilelor a fost realizată exterior, de către evaluator, în data de 08.01.2016.

Au fost identificate imobilele, tipul acestora, starea tehnica, s-au identificat căile de acces si vecinătățile si s-au realizat fotografii.

Nu s-au inspectat interioarele cladirilor, evaluatorul nefiind mandatat în acest sens.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.. și nici măsurători suplimentare.

Nu s-au efectuat expertize structurale ale clădirilor.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări / infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor.

2. PREZENTAREA GENERALA A IMOBILELOR

2.1 Situatia juridica

Imobilele sunt în proprietatea municipiului Craiova si, conform informatiilor primite de la reprezentantii acestuia, la data evaluării imobilele sunt considerate libere de sarcini. Nu s-au efectuat investigații suplimentare, clientul/proprietarul fiind si destinatarul raportului.

Suprafetele aferente proprietatii au fost luate în calcul pe baza datelor avute la dispozitie (puse la dispozitie de proprietar), fara a se realiza masuratori suplimentare.

Din punct de vedere al suprafetelor și dispunerii în cadrul clădirii se consideră că se păstrează destinația actuală a spațiilor inclusiv structura acestora, în cadrul utilizării existente la acest moment (cabinet medical, sală de așteptare, circulații și căi de acces). Dimensiunile sunt preluate din planșele anexate prezentei, si din „Situatia contractelor de concesiune încheiate cu cabinetele medicale” furnizata de solicitant.

2.2 Descrierea construcțiilor și amplasamentelor

Cabinete medicale, str. Oltet nr.5

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE BAZĂ
STRUCTURĂ

tip S+P+E

ANUL PIF 1900

construcție veche , structură de rezistență pe pereți portanți din cărămidă
exterioară: PVC cu geam termopan

TĂMPLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

Fatada refacută recent, tencuieli decorative - stare foarte buna

FINISAJE INTERIOARE CIRCUATII SI SALI AȘTEPTARE

considerate medii, cf. condițiilor de avizare pt. activitatea medicala
racordată la toate utilitățile

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este buna

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

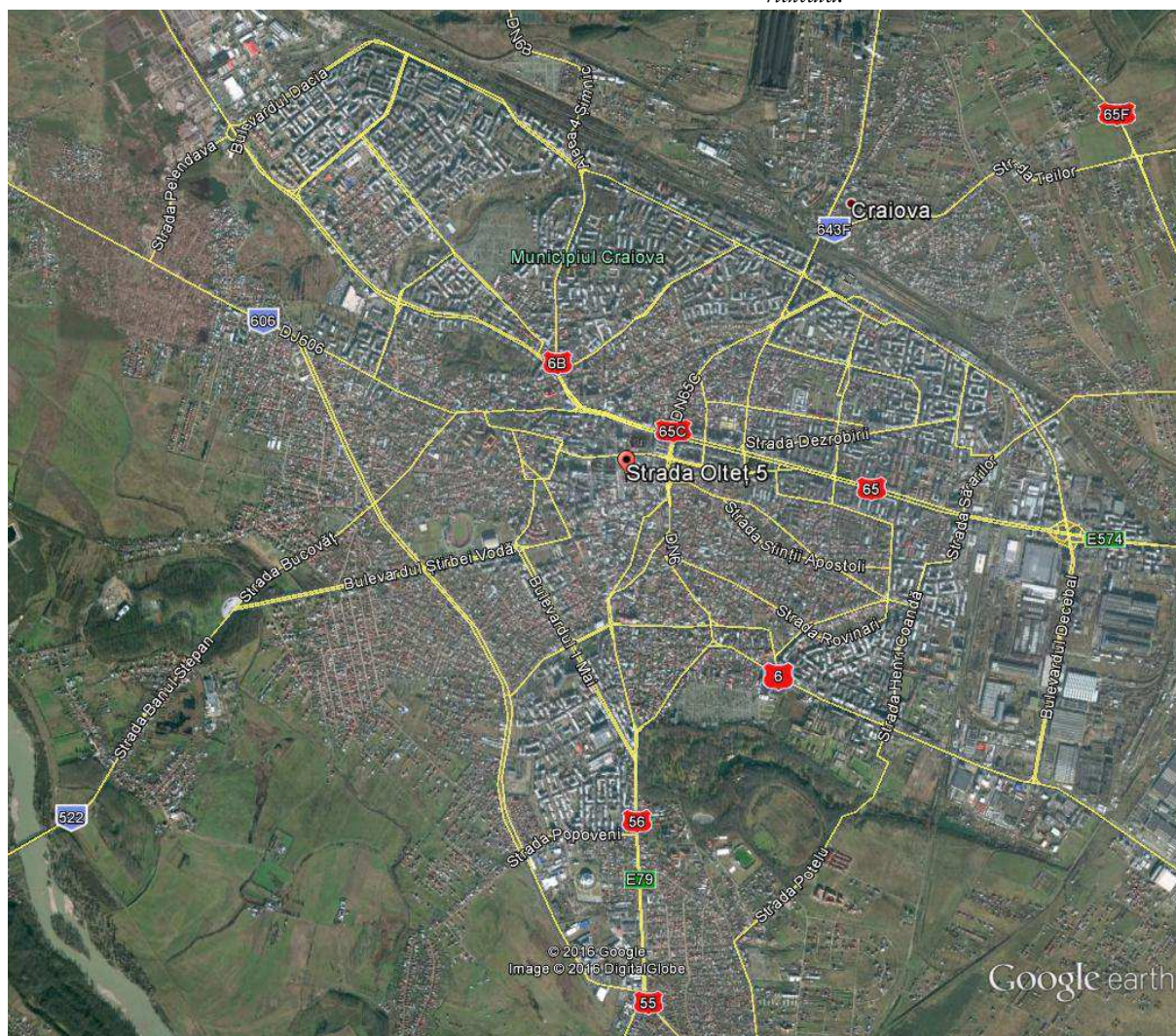
Imobilul cuprinde cabinete medicale si spatiile comune aferente. Suprafata utila totala 368,85 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

Ultracentral, zona pietonala.
Centrul municipiului Craiova, spre deosebire de restul orasului - în special de periferie -, este foarte compact. Din 2007, Craiova are un centru modernizat (european), datorită unei investiții care a asigurat reconditionarea si modernizarea centrului istoric
Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Concentrare mare – zonă matură, din punct de vedere al utilizării: cabinet medical- atractivitate ridicată.



Micropoliclinica Craiova Noua, Alea Arh. Duiliu Marcu, nr.16A
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE BAZĂ
STRUCTURĂ

tip P+E

ANUL PIF

anii 70-80

TĂMPLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

FINISAJE INTERIOARE CIRCUATII SI SALI
ASTEPTARE

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este foarte buna

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Imobilul cuprinde 14 cabinete medicale si spatiile comune aferente. Suprafata utila totala 565,71 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

fundatii continue din beton armat
structură de rezistență pe pereți portanți din cărămidă
planșee din beton armat , acoperiș terasă
exterioară: PVC cu geam termopan
tencuieli decorative - stare buna –refacute
considerate medii, cf. condițiilor de avizare pt. activitatea medicala

racordată la toate utilitățile

Cartier Craiova Noua - este cel mai populat cartier al Craiovei,
numărând aproximativ 100 000 de locuitori, fiind situat în partea
de nord-vest a municipiului si la nord-est de lacul Craiova.
Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Zonă matură -mijloce de transport în apropiere, trafic intens
Concentrare mare –zonă matură, din punct de vedere al utilizării:
cabinet medical- atractivitate ridicată.

CONCENTRARE URBANĂ



Policlinica Stomatologica Craiova Noua, Bd. Oltenia, nr.41
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE BAZĂ
STRUCTURĂ

tip P+E

ANUL PIF

anii 70-80

TĂMLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

FINISAJE INTERIOARE CIRCUATII SI SALI
ASTEPTARE

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este bună

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Imobilul cuprinde 10 cabinete medicale, 3 laboratoare și spațiile comune aferente. Suprafața utilă totală 387,13 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

CONCENTRARE URBANĂ

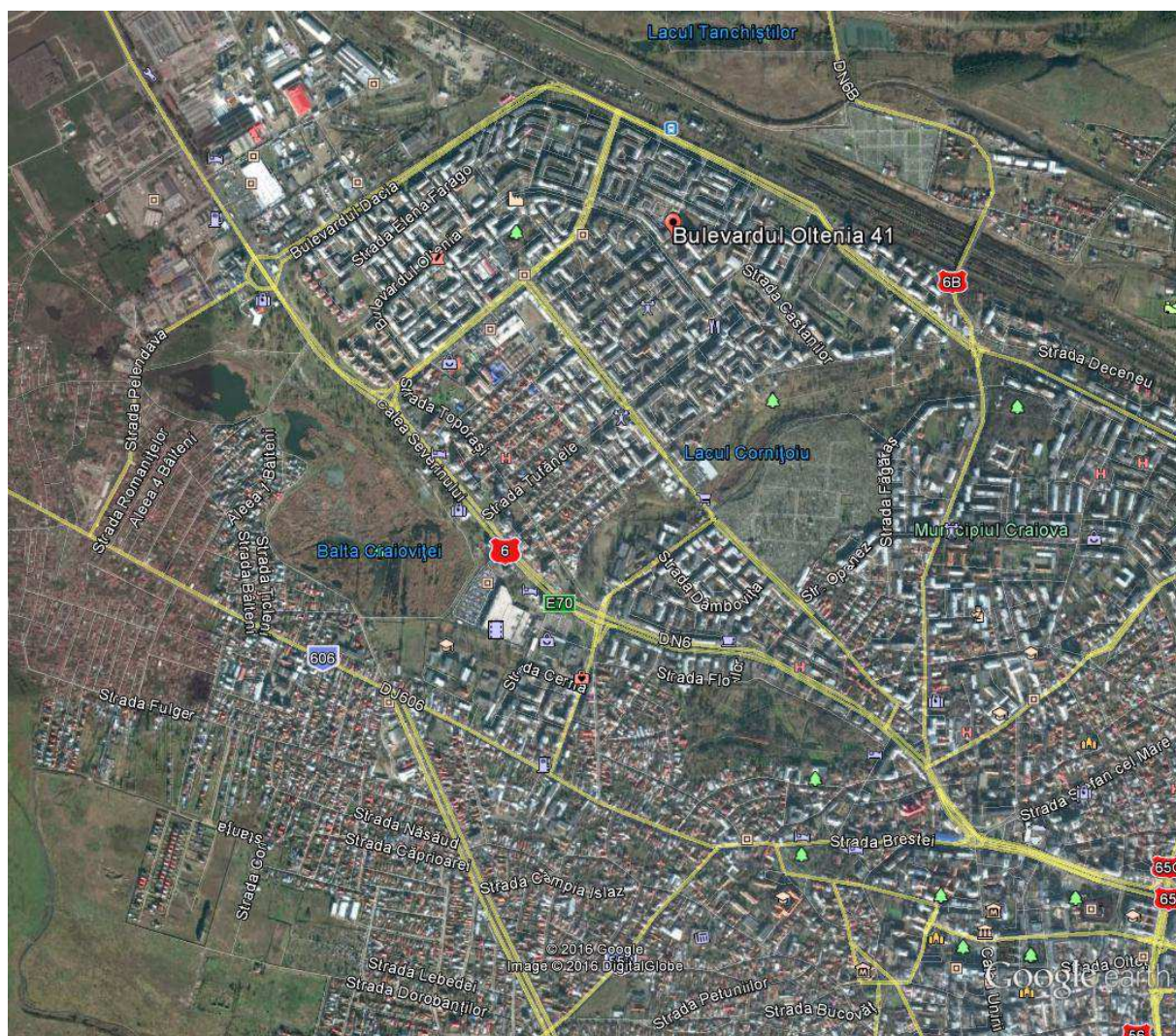
fundații continue din beton armat
structură de rezistență pe pereți portanți din cărămidă
planșee din beton armat , acoperiș terasă
exterioară: PVC cu geam termopan
tencuieli obisnuite, plăcaje caramida decorativa - stare bună
considerate medii, cf. condițiilor de avizare pt. activitatea medicală
racordată la toate utilitățile

Cartier Craiova Noua - este cel mai populat cartier al Craiovei, numărând aproximativ 100 000 de locuitori, fiind situat în partea de nord-vest a municipiului și la nord-est de lacul Craiova.

Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Zonă matură - mijloce de transport în apropiere, trafic intens

Concentrare mare - zonă matură, din punct de vedere al utilizării: cabinet medical- atractivitate ridicată.



Circa de adulti si pediatrie, Craiovia Noua, Alea Magnoliei, nr.7, bloc 160 G, apartament 1
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE tip P+4E
BAZĂ
STRUCTURĂ

TĂMPLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

FINISAJE INTERIOARE CIRCUATII SI SALI
ASTEPTARE

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este bună

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Imobilul cuprinde 2 cabinete medicale si spatiile comune aferente. Suprafata utila totala: 49,82 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂȚĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

CONCENTRARE URBANĂ

ANUL PIF anii 70-80

structură de rezistență pe pereți portanți din beton, pe

fundatii de beton armat, acoperiș terasă

exterioară: PVC cu geam termopan

tencuieli clasice - stare buna

considerate medii, cf. condițiilor de așezare pt. activitatea
medicala

racordată la toate utilitățile

Cartier Craiovia Noua - este cel mai populat cartier al
Craiovei, numărând aproximativ 100 000 de locuitori, fiind
situat în partea de nord-vest a municipiului si la nord-est de
lacul Craiovia.

Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Zonă matură - mijloce de transport în apropiere, trafic intens

Concentrare mare - zonă matură, din punct de vedere al
utilizării: cabinet medical- atractivitate ridicată.



Micropoliclinica Brazda lui Novac, str. 1 Decembrie 1918, nr.14
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE BAZĂ
STRUCTURĂ

tip P+E

ANUL PIF

anii 70-80

structură de rezistență pe pereți portanți din beton, pe fundații de beton armat, acoperiș terasă

TĂMPLĂRIE

exterioară: PVC cu geam termopan

FINISAJE EXTERIOARE

tencuieli obisnuite, - stare satisfăcătoare – necesita renovare

FINISAJE INTERIOARE CIRCUATII SI SALI AȘTEPTARE

considerate medii, cf. condițiilor de avizare pt. activitatea medicala
racordată la toate utilitățile

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este bună

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Imobilul cuprinde cabinete medicale și spațiile comune aferente. Suprafața utilă totală 491,75 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

Brazda lui Novac este al treilea cartier ca populație din Craiova, cu o populație de aproximativ 30.000-40.000 locuitori. Este primul cartier în care s-au construit blocuri de locuințe.

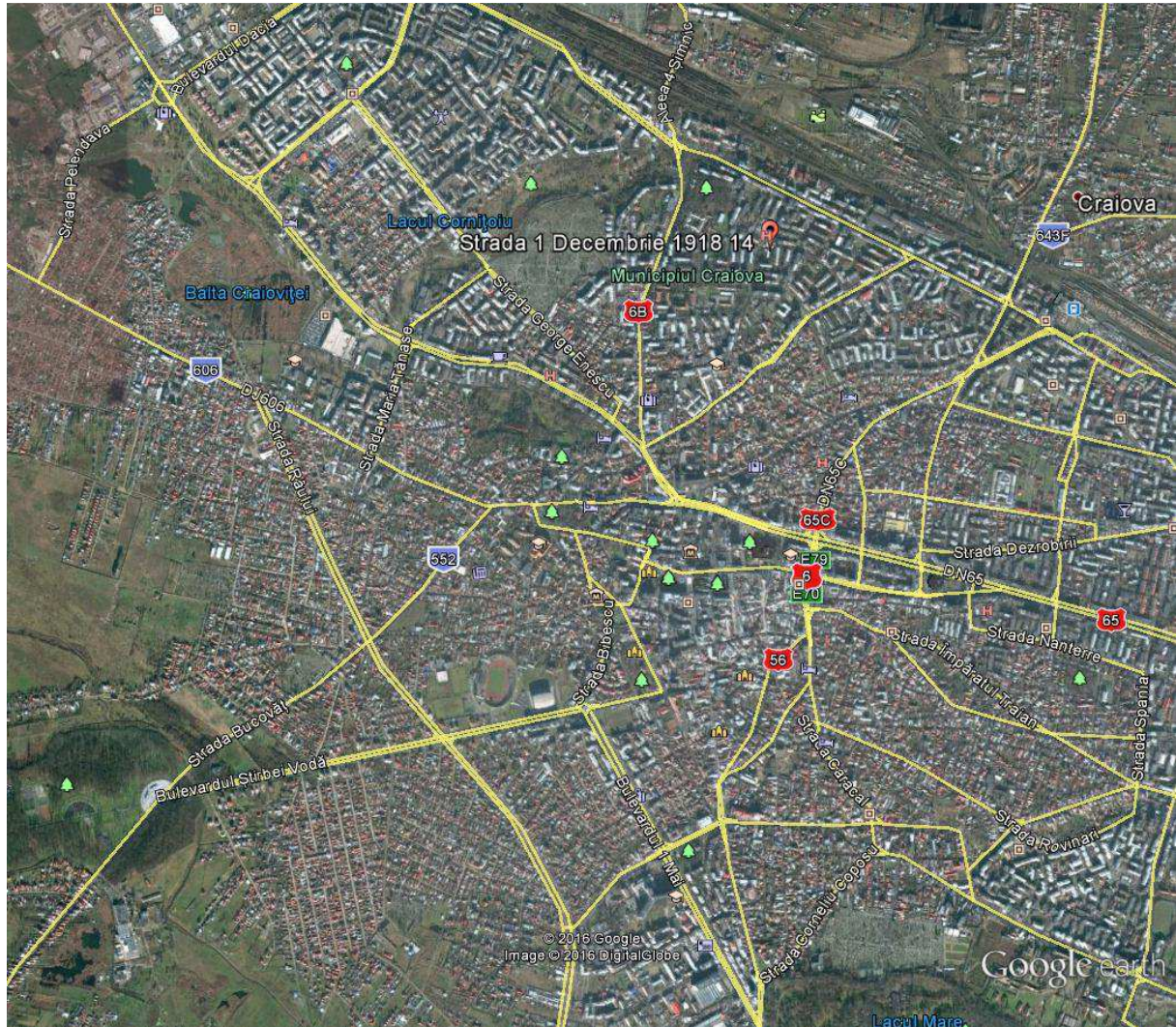
Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Zonă matură - mijloace de transport în apropiere,

trafic intens

CONCENTRARE URBANĂ

Concentrare mare – zonă matură, din punct de vedere al utilizării: cabinet medical- atractivitate ridicată.



Dispensar medical, str. Horia, nr.5
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE BAZĂ tip P+E

ANUL anii 70-80
PIF

STRUCTURĂ

fundații continue din beton armat structură de rezistență pe pereți
portanți din cărămidă planșee din beton armat , acoperiș terasă
exterioară: PVC cu geam termopan

TĂMPLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

tencuieli obisnuite, - stare satisfacatoare — necesita renovare

FINISAJE INTERIOARE CIRCUATII SI
SALI AȘTEPTARE

considerate medii, cf. condițiilor de avizare pt. activitatea medicala

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

racordată la toate utilitățile

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este buna

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Imobilul cuprinde cabinete medicale si spațiile comune aferente. Suprafata utila totala 250,27 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂȚĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

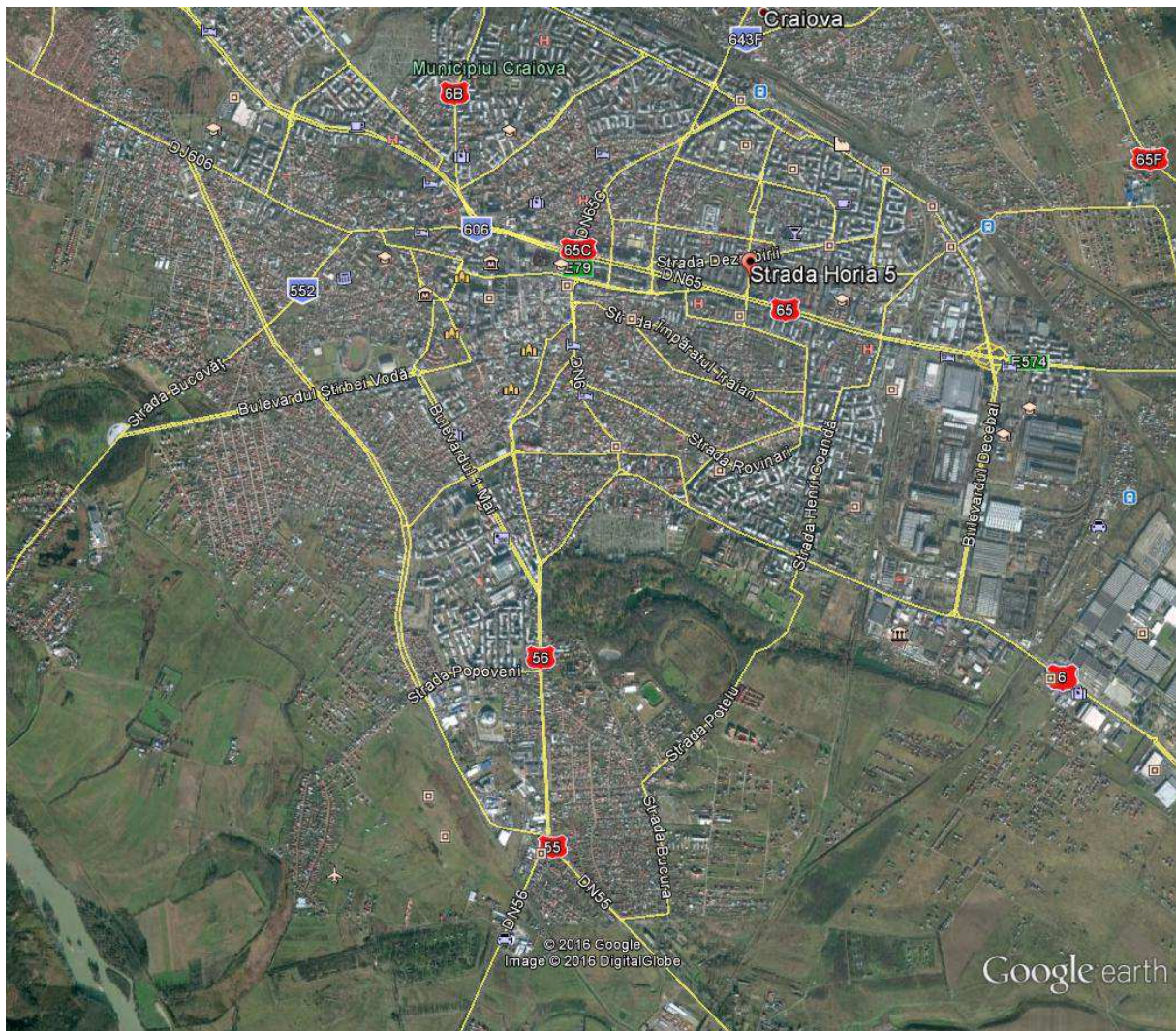
Zona Calea Bucuresti, in apropiere de spitalul de neuropsihiatrie.

Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Zonă matură -mijloce de transport în apropiere, trafic intens

CONCENTRARE URBANĂ

Concentrare mare —zonă matură, din punct de vedere al utilizării: cabinet
medical- atractivitate ridicată.



Cabinete medicale, str. Calea Bucuresti, nr.127, bloc N1b, apartament 1 si 2
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE tip P+4E
BAZĂ
STRUCTURĂ

TĂMPLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

FINISAJE INTERIOARE CIRCUAȚII ȘI SALI
ASTEPTARE

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este bună

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Fiecare apartament cuprinde cate 2 cabinete medicale si spatiile comune aferente. Suprafata utila
apartament 1: 61 mp; apartament 2: 65,3 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂȚĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

CONCENTRARE URBANĂ

ANUL PIF anii 80 - 90

structură de rezistență pe pereți portanți din beton, pe

fundatii de beton armat, acoperiș terasă

exterioară: PVC cu geam termopan

tencuieli clasice - stare buna

considerate medii, cf. condițiilor de așezare pt. activitatea
medicală

racordată la toate utilitățile

Cartier Lapus situat în partea de est a municipiului
Craiova.

Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Concentrare mare –zonă în dezvoltare, din punct de vedere
al utilizării: cabinet medical- atractivitate medie.



Circa de pediatrie, str. Eustatiu Soenescu, nr.15, bloc F11, sc.1, apartament 1
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE tip P+4E
BAZĂ
STRUCTURĂ

TĂMPLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

FINISAJE INTERIOARE CIRCUATII SI SALI
ASTEPTARE

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este bună

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Apartamentul cuprinde 1 cabinet medical si spatiile comune aferente. Suprafata utila apartament : 51,46 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

ANUL PIF anii 80

structură de rezistență pe pereți portanți din beton, pe

fundatii de beton armat, acoperiș terasă

exterioară: PVC cu geam termopan

tencuieli clasice - stare buna

considerate medii, cf. condițiilor de așezare pt. activitatea medicala

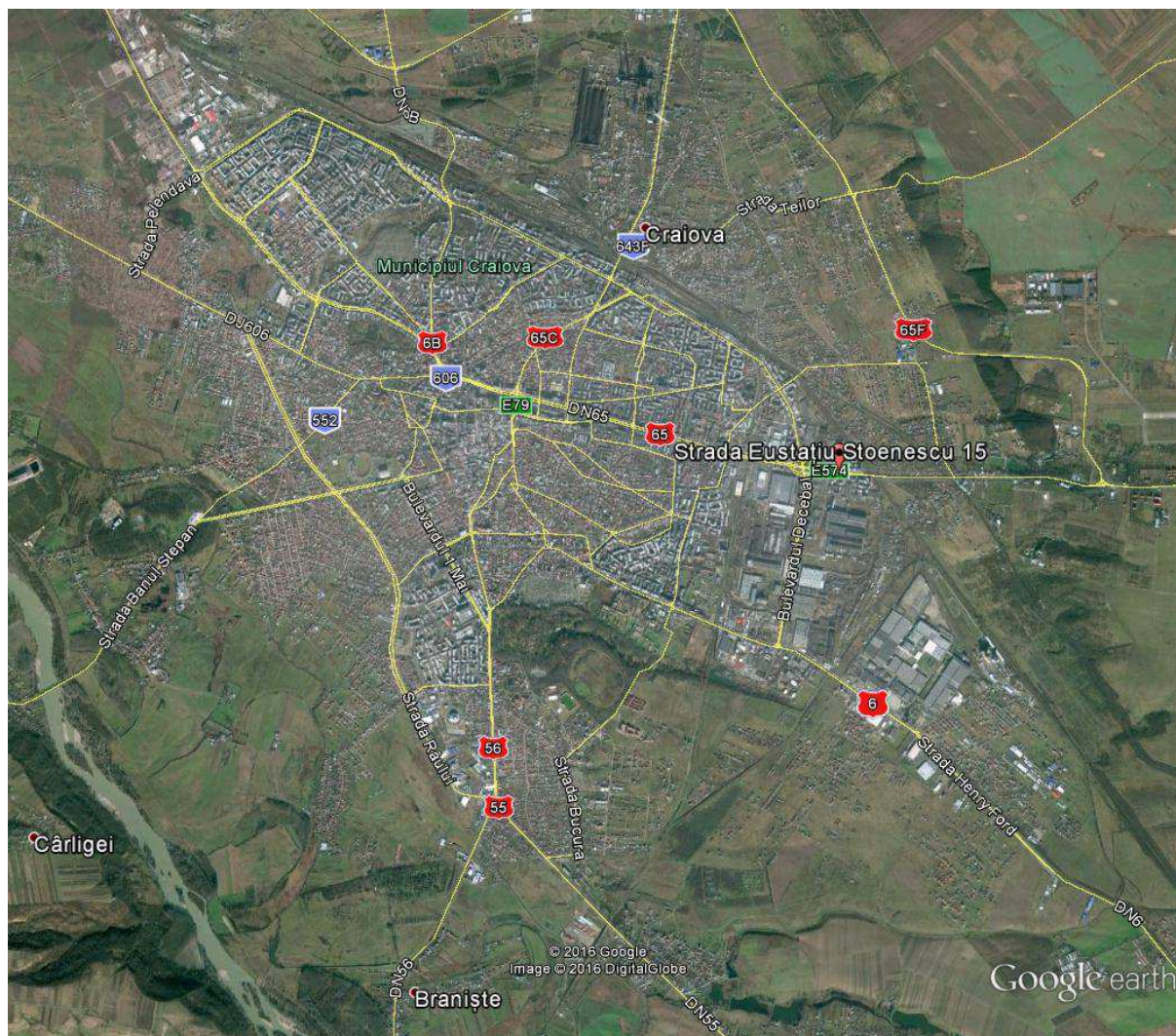
racordată la toate utilitățile

Cartier Lapus Arges. După 1970, prin modernizare si extindere, vechiul cartier Bordei s-a împărțit în Bordei, cartier mărginas în partea de nord-est a orasului, si Lăpus-Arges, zonă urbanizată prin construirea de locuinte supraetajate.

Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

CONCENTRARE URBANĂ

Concentrare mare –zonă in dezvoltare, din punct de vedere al utilizării: cabinet medical- atractivitate medie.



Dispensar medical, str. Dr. Mihail Canciulescu, nr.7, bloc I39, apartament 1
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE tip P+4E
BAZĂ
STRUCTURĂ

ANUL PIF anii 80

TĂMPLĂRIE

structură de rezistență pe pereți portanți din beton, pe

FINISAJE EXTERIOARE

fundatii de beton armat, acoperiș terasă

FINISAJE INTERIOARE CIRCUATII SI SALI
ASTEPTARE

exterioară: PVC cu geam termopan

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

tencuieli clasice - stare buna

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

considerate medii, cf. condițiilor de avizare pt. activitatea

Starea generală a construcției este bună

racordată la toate utilitățile

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Apartamentul cuprinde 3 cabinete medicale si spatiile comune aferente. Suprafata utila apartament :
76,71 mp

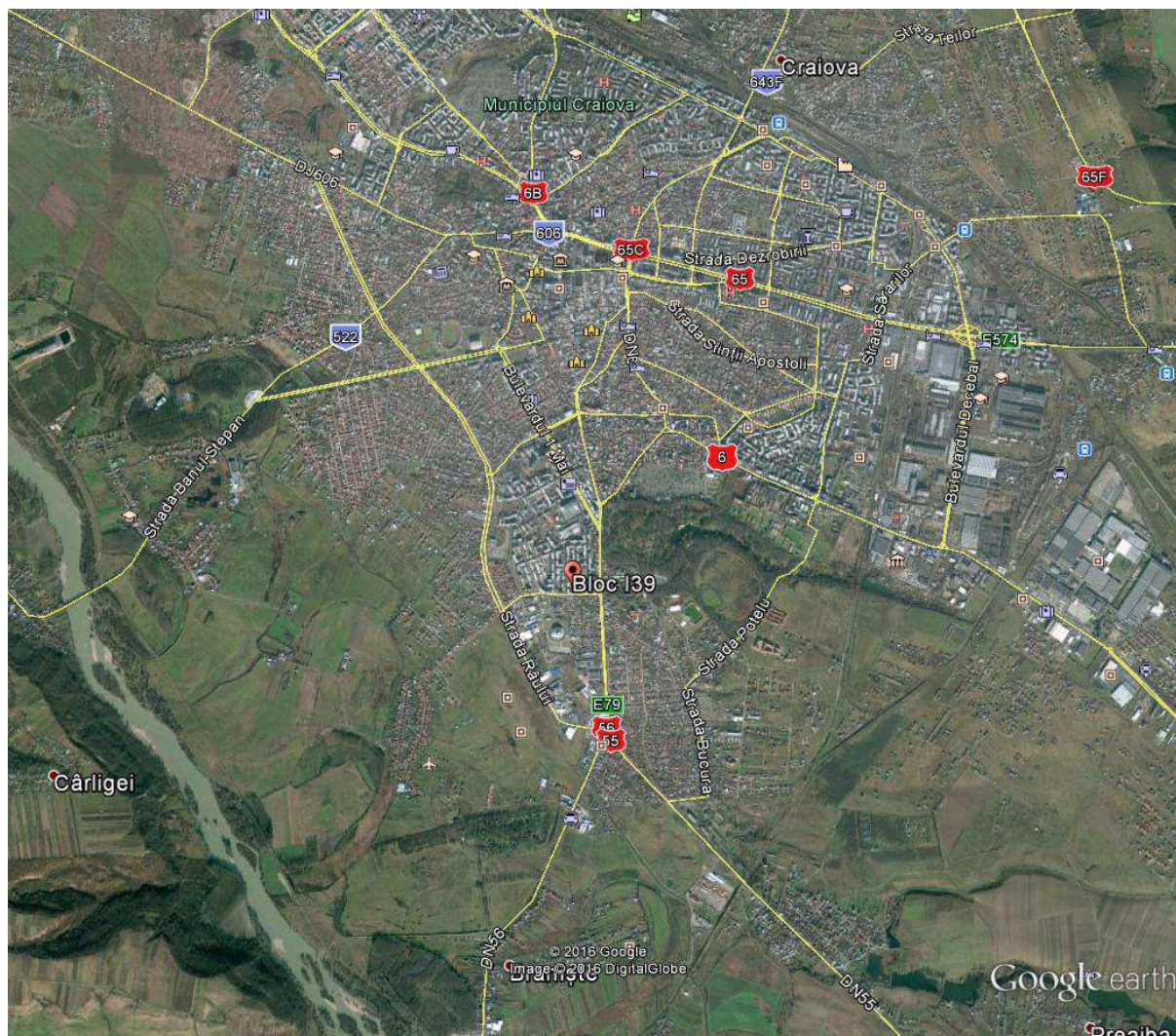
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

Cartier 1 Mai - Romanesti. Zona este una mixtă: rezidențial-comercială. Desi nu este foarte mare fată de celelalte cartiere craiovene, numărând numai 25.000-30.000 de locuitori, aici se găsesc câteva institutii importante ale orasului, precum Spitalul Judetean, Cercul Militar Craiova, Liceul de Artă si Facultatea de Medicină si Farmacie

CONCENTRARE URBANĂ

Concentrare mare –zonă in dezvoltare, din punct de vedere al utilizării: cabinet medical- atractivitate mare.



Dispensar uman Cernele, str. Constantin Gherghina, nr.62
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE BAZĂ
STRUCTURĂ

parter

ANUL PIF

construcție veche, fundații din beton sau piatră, structură de rezistență pe pereți portanți din cărămidă; acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țigla exterioară: PVC cu geam termopan

TĂMPLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

FINISAJE INTERIOARE CIRCUAȚII ȘI SALI
ASTEPTARE

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

tencuieli clasice – neglijate-uzate

considerate satisfăcătoare, cf. condițiilor de avizare pt. activitatea medicală

da

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este satisfăcătoare – necesită consolidare și refacerea finisajelor exterioare

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Imobilul cuprinde cabinete medicale și spațiile comune aferente. Suprafața utilă totală 82,82 mp

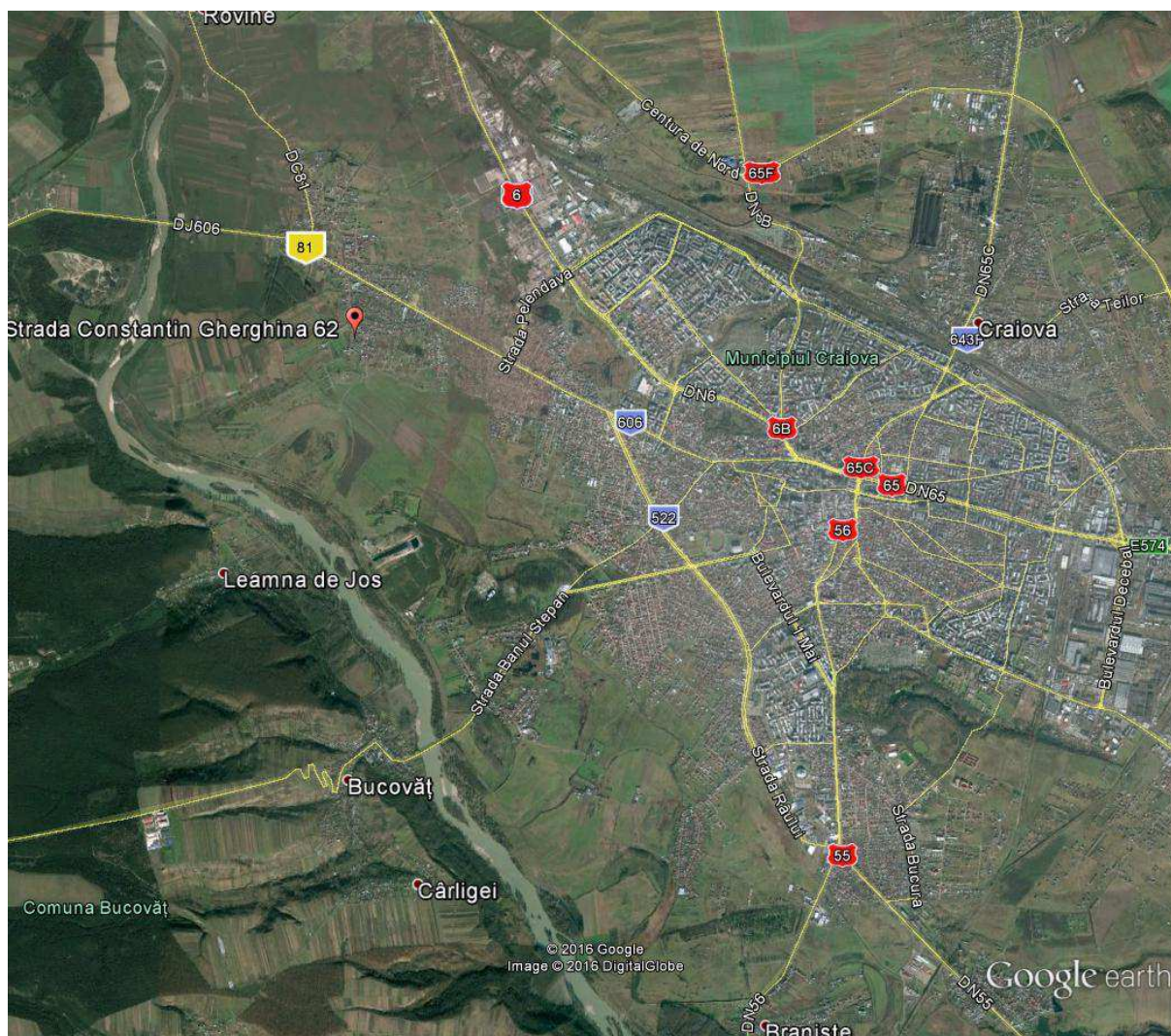
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

Periferică. Zona preponderent rezidențială.

CONCENTRARE URBANĂ

Concentrare medie – zonă în dezvoltare, din punct de vedere al utilizării: cabinet medical- atractivitate scăzută.



Dispensar Uman Podari, str.Dispensarului, nr.3, bloc.3, scara 2, parter
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI



CONSTRUCȚIE DE BAZĂ
STRUCTURĂ

parter + 2E

ANUL PIF

*fundații continue din beton armat structură de rezistență pe pereți
portanți din cărămidă planșee din beton armat , acoperiș
Exterioară mixta: PVC cu geam termopan și lemn*

TĂMPLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

tencuieli clasice – partial uzate

FINISAJE INTERIOARE CIRCUAȚII ȘI SALI
ASTEPTARE

considerate medii, cf. condițiilor de avizare pt. activitatea medicala

INSTALAȚII (electrice, dotări încălzire apă)

da

CONCLUZII LEGATE DE STAREA CONSTRUCȚIEI

Starea generală a construcției este bună– necesita refacerea finisajelor exterioare

DESCRIERE COMPARTIMENTARE

Imobilul cuprinde cabinete medicale și spațiile comune aferente. Suprafața utilă totală 175,36 mp

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

Rurală - centrală. Zona preponderent rezidențială.

CONCENTRARE URBANĂ

*Concentrare medie –zonă în dezvoltare, din punct de vedere al
utilizării: cabinet medical- atractivitate medie.*



Proprietatile evaluate nu au fost masurate, suprafetele mentionate au fost preluate din documentele pusa la dispozitie de catre client fara a se efectua masuratori suplimentare. Am presupus ca masuratorile au fost realizate in concordanta cu normele locale privind executarea de masuratori.

2.4 Investitii efectuate de terti

Pe parcursul termenului de concesiune, concesiionarii au realizat lucrari de reparatii, in general la elementele cu durata de viata scurta, care prin valoarea lor de azi contribuie la valoarea chiriei constructiilor.

In stabilirea valorii chiriei atasate componentelor imobiliare nu s-a tinut cont de imbunatatirile efectuate de Concesionari in unele dintre spatiile evaluate, ci doar de starea tehnica uzuala datorata proprietarului;

2.5 Utilizarea actuala

În prezent, cabinetele au o împărțire, conform utilității necesare fiind delimitate „cabinete”, ”spații de tratament” sau săli asimilate, „sali de așteptare”, respectiv spații de circulație și acces.

Toate acestea sunt utilizate de concesionari direct (sau indirect) prin prisma utilității generale, avizate pentru funcția medicală. O redistribuire a spațiilor comune, prin crearea unui nou cabinet medical poate schimba structura spațiilor, optimizarea acestora conducând la scăderea spațiilor comune ce sunt distribuite cabinetelor.

Există cabinete utilizate individual de către un singur medic, dar altele utilizate de doi medici cu un program diferit, astfel încât să existe independență intimă și, importantă pentru comunitate, asigurarea unor servicii pe un program mai lung („tură dublă”).

La acest moment acestea sunt concesionate conform H.G. nr. 884/2004.

Nivelul concesiunii -1euro/mp/an- nu reprezintă nivelul de piață de la data semnării contractului de comodat, ci o cotație stabilită pentru a sprijini comunitățile locale prin limitarea costului cu actul medical.

În fapt această cotație nu asigură nici măcar acoperirea cheltuielilor fixe ale proprietarului (impozite clădiri, impozit teren, asigurări, etc.) și cheltuielile de administrare (urmărire, gestionare)

Astfel, nu este oportună (logică și relevantă) exprimarea unui indice de creștere corelat cu evoluția pieței imobiliare (spre exemplu).

La ora actuală nu se percep suplimentar concesionării taxe de administrare de către proprietar (deși există consum de resurse umane și materiale de urmărire și gestionare a patrimoniului imobiliar subiect).

3. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

Piața imobiliară se poate define ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri – cel mai adesea, banii. Aceasta piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii – este o piață care nu se autoreglează, fiind afectată de multe reglementări guvernamentale și locale). Informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Din punct de vedere al pieței specifice a imobilelor subiect, aceasta este caracterizată prin următoarele trasături definitorii:

- Utilizate și avizate pentru desfășurarea de activități medicale, după cum urmează: pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari.
- Utilizare limitată (aspect tratat pe larg la capitolul cea mai bună utilizare).

O mențiune în plus se referă la utilizarea inițială și cea existentă: destinația proiectată a imobilelor (corespondența lor cu cea actuală), precum și la posibilitățile de conversie/extindere, de aliniere în fapt la cerințele legislative în domeniul medical.

Având în vedere cele prezentate anterior, precum și tipul proprietății evaluate, respectiv utilizarea impusă, analiza de piață va urmări aspecte legate de piața specifică a spațiilor de servicii asimilate. Chiar dacă spațiul a fost dispus la parterul unei zone cu vâd comercial ridicat, analiza de piață (bazată pe utilizarea impusă) s-a axat pe spații similare ca și potențial din punct de vedere al solvabilității cererii (asimilate serviciilor și nu activităților comerciale). În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus delimitat.

Analiza comparativă efectuată a pornit de la criteriu unitar „preț/mp/lună” arie utilă. Mari diferențe apar dacă se consideră diferit:

1. aria cabinetelor;
2. arie cabinete + arie săli de așteptare;
3. aria totală (arie cabinete + săli de așteptare + arie circulații)

Diferențele de structură a acestor spații conduc la diferențe de utilitate, în fapt și de cotație.

Cererea:

Cererea reflectă nevoile, cerințele material, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective, adică: cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Nivelul cererii a scăzut în ultimii ani, scăderea fiind cauzată de condițiile economice, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

Pe de altă parte, se manifestă și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de spații ce ar putea avea o destinație asimilabilă). Din punct de vedere al serviciilor medicale de bază, cărora li se adresează astfel spații, acestea necesită a fi prezente integral și în aceste momente. În fapt cererea solvabilă a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca „putere de cumpărare”.

Se constata, deci o limitare pe ambele planuri si cel cantitativ si cel calitativ al cererii, pe fondul scaderii interesului investitional general si in cel imobiliar in special. Se constata ca cererea se muta spre spatii mai ieftine si mai mici, care sa aiba costuri mai mici, sa asigure o economie pentru firmele utilizatoare.

Pe acest fond se renegociaza in scadere nivelul chirilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care cresteau costurile auxiliare sau cele atasate. Scad astfel si gradele de ocupare, existand fenomenul de restrangere chiar si la firmele cu activitate la nivel mediu (din precautie economisindu-se sumele curente de cheltuiala)

Pe piata se intalnesc relativ putine tranzactii, predominante fiind inchirierile. Concesiunile sunt rar intalnite.

Limitarea utilizarii spatiilor (cerinta de mentinere a utilizarii actuale) conduce la limitarea numarului de potentiali interesati doar la cei care au activitatea curenta in cadrul celor prevazute de HG 884/2004. Mai mult, spatiile comune nu pot fi fructificate pentru alte utilizari (principal trebuind sa ramana sali de asteptare sau asimilate).

Se mentioneaza ca spatiile pot fi folosite de mai multi utilizatori. Astfel, cabinetele medicale ar putea fi utilizate (asa cum se practica in unele locatii) de catre doi medici „in doua schimburi”. Aceasta solutie poate aduce avantaje proprietarului prin obtinerea de la doi concesionari o suma mai mare decat de la unul singur (practica arata ca nu se dubleaza sumele, ci se obtine un surplus de 33%-66% fata de sumele obtinabile de la un singur concesionar). Aceasta este o solutie de sprijinire a medicilor (mai multi avand acces la spatiile destinate practicarii profesiei), dar si de valorificare mai buna a activelor de catre concedent (fara afectarea suplimentara excesiva a activului - fara scaderea utilitatii si/sau cresterii a uzurii din exploatare).

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatie impusa,
- Fara posibilitati de schimbare a destinatiei spre CMBU normala pentru imobilele subiect
- Se adreseaza exclusiv unor activitati medicale limitate la cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari

Cele de mai sus denota o limitare a utilitatii generale a proprietatii si a utilizatorilor potentiali.

Oferta competitiva

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al proprietatilor care intra in competitive cu proprietatea in cauza. Proprietatile competitive cuprind pe cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

O analiza extinsa asupra zonelor comparabile din municipiul Craiova a condus la concluzia ca pe piata exista o oferta semnificativa (in fapt excedentara in acest moment), acestea fiind intalnite atat la parterul blocurilor de locuinte, cat si in case sau alte constructii care au suferit modificari pentru a fi pretabile pentru diferite activitati.

In anexa ce contine ofertele competitive, atasata prezentului raport de evaluare, sunt prezentate pe larg detalii despre spatiile comparabile cu proprietatile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din toate aceste zone.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe masura trecerii timpului, cotationile sa scada din ce in ce mai mult. Astfel, se regaseste aici intreaga plaja de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment si presiunea asupra celor care au scoase spatiile pe piata de o perioada indelungata si care pot fi nevoiti sa apeleze la valorificare rapida, mai degraba inspre inchiriere fortata.

Echilibrul pietei

Pe o perioada scurta timp, oferta de proprietati imobiliare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa edificarea unor noi constructii. Finalizarea construirii unei cladiri poate ramane uneori – considerabil de mult, in urma tendintei cererii. Astfel, pe o perioada scurta de timp, piata se concretizeaza prin dezechilibru. Teoretic – oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp; practic – acest punct de echilibru ramane greu de atins.

Pe piata proprietatilor imobiliare de la nivelul municipiului Craiova se remarca o usoara tendinta de crestere a preturilor de inchiriere pe fondul vanzarii foarte reduse de spatii administrativ comerciale. Preturile la care s-au înregistrat inchirieri ale unor proprietati similare variaza in functie de caracteristicile proprietatii, zonare, acces, dotari, dimensiuni, finisaje etc.

Analizand situatia actuala, se poate formula concluzia ca in cazul proprietatilor evaluate, in zona de amplasare a acestora si dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendinta pentru perioada imediat urmatoare este de stagnare a preturilor de inchiriere.

Referitor la potentialii utilizatori se mentioneaza ca acestia sunt din randul medicilor de familie si medicilor stomatologi.

4. METODOLOGIE, EVALUARE SI COMENTarii

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE - este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, forte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

CMBU este analizata uzual in situatiile:

- o cea mai buna utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare. In identificarea CMBU, sunt totusi necesare consideratii speciale in cazurile utilizarilor: singular, interimare, neconforme legal, ce nu sunt cele mai bune, multiple, cu destinatie speciala, speculative si ca teren liber in exces. In cazul de fata ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform ipotezei de lucru, respectiv: exista elemente specifice conditionale care provin din restrangerea alternativei de utilizare doar la aceea pentru cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari, deci la o utilizare limitata, impusa de proprietar.

Astfel, în cazul de fata proprietatile au destinatie speciala fiind adecvate numai pentru o singura utilizare sau pentru un numar foarte limitat de utilizări, existand dificultati in specificarea CMBU, care de fapt este continuarea utilizarii actuale, daca aceasta se dovedeste a fi viabil (înțelegand prin acesta in cazul de fata impusa).

In acest context, daca utilizarea curenta ar fi puternic depreciata fizic sau funcțional si alte utilizari alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea si casarea constructiei. Aceste proprietati se analizeaza pe baza a două utilizari: o continuarea utilizarii speciale existente si conversia la o utilizare alternativa.

Aceste elemente teoretice, in cazul de fata se transpun practic in CMBU a proprietatii construite care va fi analizat prin prisma continuarii activitatii existente dar si conversii (modificari functionale pentru

respectarea sau încadrarea la cerințele normelor din domeniu) pentru o aceeași utilizare impusă, mai sus menționate. (pentru identificarea și analiza proprietăților comparabile și chiriilor atașabile acestora).

4.2 Considerații privind modul de estimare a redevenței

Raportul de evaluare urmărește exprimarea valorilor de piață ale chiriilor, care să stea la baza calculării „redevenței euro/mp/lună” după procedurile interne ale proprietarului.

De menționat că s-au considerat orice cheltuieli de administrare suportate de către Consiliul local se considera incluse în aceste cotații. Îmbunătățirile și renovările efectuate de către utilizatori nu au fost luate în considerare.

De asemenea, se precizează că redevența se referă la suprafața utilă totală a spațiilor (cabine și spații comune) nefiind repartizată pe fiecare utilizator.

Chiar dacă redevența se atașează unui „mp Arie utilă”, în estimarea redevenței s-a ținut seama de faptul că fiecare clădire are ca susținere terenul pe care este edificată (de sub clădire).

4.3. Metodologia de estimare a chiriilor potențiale

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare și să ajusteze datele obținute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piață adecvată pentru proprietatea evaluată.

Chiriile aferente unor proprietăți comparabile pot reprezenta o bază pentru estimarea chiriei de piață pentru o proprietate, în cazul în care au fost preluate de la proprietățile similare comparabile cu subiectul evaluat.

Evaluatorul ajustează chiriile comparabile în funcție de anumite elemente care pot influența nivelul acestora. Astfel, criteriile de comparație uzual utilizate (preț/mp arie utilă închirială) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață. Într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

- ✓ drepturile în proprietatea evaluată,
- ✓ condițiile de închiriere,
- ✓ conjunctura pieței (pentru a determina o potențială ajustare în funcție de condițiile de piață),
- ✓ localizare (stabilitatea amplasamentului sau tendințele în atitudinile pieței față de amplasamentul proprietății),
- ✓ caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnică, funcționalitatea generală și dotarea proprietății),

- ✓ condiții economice (ale închirierii, pentru a stabili cine suportă cheltuielile de exploatare și pentru a efectua corecțiile necesare), stipulate în contract,
- ✓ destinația proprietății, utilizare
- ✓ componente nonimobiliare.

Cantitatea de date necesare depinde de complexitatea procesului de evaluare, de disponibilitatea datelor comparabile și de măsura în care modelul rezultat din ajustarea chiriilor analizate este asemănător cu modelul chiriilor pentru subiectul analizat.

În cazul de față chiriile au fost atribuite diferențiat pe următoarele

- ✓ pe locații
- ✓ pe caracteristicile tehnice și funcționale ale spațiilor
- ✓ pe suprafața utilă a clădirilor

Dat fiind faptul că astfel de spații nu sunt tranzacționate curent și transparent, iar cazul de față necesită atașarea unei chirii pentru o utilizare impusă, analiza s-a axat pe spații similare ca și potențial din punct de vedere al solvabilității cererii (asimilate serviciilor și nu activităților comerciale)

Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existența unor închirieri/concesionări „la piață”.

Nu s-au cuantificat diferențieri între spațiile de la parter și cele de la etaj (primele tradițional mai scumpe fiind recunoscută de piață caracteristica lor comercială mai pregnantă). Deci, deși pe piață, în conformitate cu echilibrul pieței (libere) cele de la parter sunt mai bine cotate, pentru cazul subiect (cu utilitate impusă), nu există o diferențiere existând o utilitate relativ similară, care nu justifică diferențieri.

Mențiuni speciale:

- În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionar (îndeosebi în sfera finisajelor și a instalațiilor) ; se considera ca proprietarul asigura nivelul minim de conditii necesare avizarii functionarii spatiilor respective.
- Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza numai informatii privind ofertele de vanzare, acestea trebuiesc corectate cu marjele de negociere specific fiecarei situatii in parte. Evaluatorul obtine aceste informatii, apeland de obicei la participantii neutrii in tranzactie, cum ar fi: avocati si agenti imobiliari

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

- -Localizarea. Corecțiile pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Corecțiile se exprimă de regula procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o anumită zonă. Spațiul în cauză poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicându-se corecțiile corespunzătoare de la caz la caz.

- -Caracteristicile fizice. Diferenta între caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si corectie. S-au avut in vedere dimensiunile spatiului (suprafata), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare.
- -Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta între utilizarea existent sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate. S-au aplicat corectii negative cu privire la conditiile de inchiriere, avand in vedere utilizarea limitata a spatiilor analizate (cabinete medicale) fata de comparabile (multiple destinatii comerciale).

5. REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori sau in ambele moduri. Traditional, o estimare exprimata ca o singura valoare se numeste estimare punctuala si reprezinta cea mai buna estimare a evaluatorului.

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare depinde de luarea în considerare a următoarelor:

Nr. crt.	Imobil	Adresa	Su (mp)	Quantum estimat al redeventei (euro/mp/luna)	Quantum estimat al redeventei (lei/mp/luna)
1	Micropoliclinica Craiova Noua	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	565,71	3,72	16,80
2	Circa de adulti si pediatrie	Aleea Magnoliei nr.7, bl. 160G, ap.1	49,81	3,54	16,00
3	Policlinica Stomatologica Craiova Noua	Bd. Oltenia, nr. 41	387,13	3,60	16,30
4	Cabinete medicale	Calea Bucuresti, nr.127B, bl. N1b, ap.1	126,19	3,24	14,70
5	Dispensar medical	Dr. Mihail Canciulescu nr.7, bl I39, ap.1	76,71	2,62	11,90
6	Micropoliclinica Brazda lui Novac	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	491,75	3,47	15,70
7	Dispensar medical	Str. Horia nr.5	250,27	3,47	15,70
8	Cabinete medicale	Str. Oltet nr.5	368,85	2,34	10,60
9	Circa de pediatrie	Str.Lăpuș , nr.15, bl. F11, sc.1, ap.1	51,46	3,24	14,70
10	Dispensar uman	Str.Constantin Gherghina, nr.62, Cernele	82,82	0,90	4,30
11	Dispensar uman	Podari, str. Dispensarului nr.3, bl.3, sc.2, parter	172,36	1,13	5,10

- ✓ tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- ✓ disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- ✓ abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Pentru a obține o indicație asupra valorii se poate utiliza una, două sau toate cele trei abordări, mai ales dacă nu există date de intrare suficiente pentru evaluare, astfel încât prin aplicarea unei singure abordări să se obțină o valoare credibilă.

Opinia evaluatorului : având în vedere informațiile detinute și relevanța lor, am considerat ca Metoda comparațiilor de piață reflectă cel mai bine condițiile și așteptările pieței specifice, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii.

Drept urmare, având în vedere criteriile fundamentale oferite de standardele profesionale de evaluare în vigoare, propunem, ca valoare de piață a proprietății, valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață, ca fiind cea mai adecvată și relevantă cale pentru evaluarea acestui tip de proprietate, oferind totodată cea mai mare precizie susținută de setul de informații disponibil și calificat pentru utilizare.

În acest context, opinia evaluatorului referitoare la cuantumul minim al redevenței pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, la data evaluării este:

Curs valutar la data de 08.01.2016: 1 Euro = 4,5275 Lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt :

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport
- ✓ Valoarea este o predicție.
- ✓ Valoarea este subiectivă.
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Mențiuni suplimentare:

- ✓ Valorile exprimate de noi pot sta la baza contractelor de concesiune.
- ✓ Calculul redevenței, pornind de la valorile de piață (de la minimum acestora) se va efectua de proprietar (concedent) conform procedurilor interne.
- ✓ Se va ține cont de ariile afectate fiecărui comodatar (care cumulate/ însumate vor trebui să fie egale cu aria de calcul a valorii mai sus estimate).
- ✓ Atașarea suplimentară a unor componente neluate în calcul la dreptul de proprietate (expus pe parcurs) impune ajustarea corespunzătoare a valorilor.
- ✓ De menționat că s-a considerat orice cheltuieli de administrare de către Consiliul local se consideră incluse în aceste cotații.
- ✓ Valorile atașate sunt exclusiv pentru utilizarea prezentă-limitativă (prin care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităților medicale în interesul comunității), considerată a fi păstrată pe mai departe;
- ✓ Valorile atribuite componentelor imobiliare sunt atașate exclusiv dreptului de proprietate evaluat (considerat a se transmite prin concesiune) și definit la capitolul corespunzător;

- ✓ În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionari în unele dintre spațiile subiect, ci doar de starea tehnică uzuală datorată proprietarului ;
- ✓ Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- ✓ Valoarea care stă la baza calculării redevenței este atașată imobilului, deci redevența se referă la spațiu;

6. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Evaluatorul nu a avut cunoștința de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
- se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor tehnice și de exploatare/utilizare;
- situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- suprafețele clădirilor au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client fără a se efectua număratori și inventarii suplimentare;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionar.
- S-a considerat că, din punct de vedere al suportului imobiliar, cabinetele dețin avizele de funcționare necesare, imobilele corespunzând normelor și normativelor în vigoare la data prezentului raport.
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, respectiv ale solului care să influențeze valoarea.



-
- Nu s-au efectuat expertize structurale ale clădirilor, acestea fiind considerate într-o stare tehnică corespunzătoare vechimii, modului de întreținere și activităților desfășurate în acestea.
 - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți, iar valoarea nu a fost afectată de nici un cost aferent decontaminării.
 - Elementele specifice de interpretare/deviere de la definiția valorii de piață au fost definite pe parcurs, alături de cele de restricție a utilizării.
 - În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionar.



C INFORMATII UTILIZATE

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

IMOBIL CRAIOVA, STR. OLTET, NR.5

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		2.000	1.300	1.100
Suprafata utila (mp)	368,85	360	400	220
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		5,56	3,25	5,00
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,56	3,25	5,00
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,56	3,25	5,00
Conditii de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,56	3,25	5,00
Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,56	3,25	5,00
Localizare	Oltet nr.5	Imparatul Traian	Romul	Calea Bucuresti
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,56	3,25	5,00
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	368,85	360	400	220
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,56	3,25	5,00
Vechime imobil (ani)	1.900	1.940	1.900	1.900
Corecție (%)		-5%	0%	0%
Corecție (euro)		-0,28	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,28	3,25	5,00
Etaj	P+1	D+P+M	P	P+1
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,28	3,25	5,00



<i>Finisaje</i>	medii	superioare	medii	medii
Corecție (%)		-7%	0%	0%
Corecție (euro)		-0,35	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		4,93	3,25	5,00
<i>Utilități</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		4,93	3,25	5,00
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-1,06	-0,65	-1,00
Valoare corectata (EURO)		3,87	2,60	4,00
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		3,87	2,60	4,00
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		3,87	2,60	4,00
Corecție totală brută (EURO)		2	1	1
Corecție totală brută (%)		30%	20%	20%
VALOARE SELECTATA	2,60 €	12 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUA (EURO/mp/luna)		2,34 €
		VALOARE PROPUA (Lei/mp/luna)		10,60 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

APARTAMENT CRAIOVA, STR. CALEA BUCURESTI NR.127 B, bl. N1b

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		600	600	310
Suprafata utila (mp)	60,89	75	90	70
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		8,00	6,67	4,43
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		8,00	6,67	4,43
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		8,00	6,67	4,43
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		8,00	6,67	4,43
Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		8,00	6,67	4,43
Localizare	Calea Bucuresti	Calea Bucuresti bl D2	Calea Bucuresti - Petre Ispirescu	Calea Bucuresti bl. R1
Corecție (%)		-25%	-25%	0%
Corecție (euro)		-2,00	-1,67	0,00
Valoare corectata (EURO)		6,00	5,00	4,43
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	60,89	75	90	70
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		6,00	5,00	4,43
Vechime imobil (ani)	1986-1990	inainte de 1977	inainte de 1977	inainte de 1977
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		6,00	5,00	4,43
Etaj	P/P+4	P/P+4	P/P+4	P/P+10
Corecție (%)		0%	0%	10%



Corecție (euro)		0	0	0,44
Valoare corectata (EURO)		6	5,00	4,87
<i>Finisaje</i>	medii	medii	superioare	superioare
Corecție (%)		0%	-8%	-8%
Corecție (euro)		0,00	-0,40	-0,39
Valoare corectata (EURO)		6	4,60	4,48
<i>Utilități</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		6	4,60	4,48
<i>Utilizări</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-1,20	-1,00	-0,89
Valoare corectata (EURO)		4,8	3,60	3,60
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,8	3,60	3,60
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,8	3,60	3,60
Nr corectii		2	4	4
Corecție totală brută (EURO)		3	3	2
Corecție totală brută (%)		40%	46%	39%
VALOARE SELECTATA	3,60 €	16 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		3,24 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		14,70 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

APARTAMENT CRAIOVA, STR. EUSTATIU STOENESCU NR.15, BL. F11, SC.1, AP.1

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		600	600	310
Suprafata utila (mp)	51,46	75	90	70
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		8,00	6,67	4,43
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		8,00	6,67	4,43
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		8,00	6,67	4,43
Conditii de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		8,00	6,67	4,43
Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		8,00	6,67	4,43
Localizare	Lapus Arges	Calea Bucuresti bl D2	Calea Bucuresti - Petre Ispirescu	Calea Bucuresti bl. R1
Corecție (%)		-25%	-25%	0%
Corecție (euro)		-2	-2	0
Valoare corectata (EURO)		6,00	5,00	4,43
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	51,46	75	90	70
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		6,00	5,00	4,43
Vechime imobil (ani)	1986-1990			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		6,00	5,00	4,43
Etaj	P/P+4	P/P+4	P/P+4	P/P+10
Corecție (%)		0%	0%	10%



Corecție (euro)		0	0	0,44
Valoare corectata (EURO)		6	5,00	4,87
<i>Finisaje</i>	medii	medii	superioare	superioare
Corecție (%)		0%	-8%	-8%
Corecție (euro)		0,00	-0,40	-0,39
Valoare corectata (EURO)		6	4,60	4,48
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		6	4,60	4,48
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-1,20	-1,00	-0,89
Valoare corectata (EURO)		4,8	3,60	3,60
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,8	3,60	3,60
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,8	3,60	3,60
Nr corectii		2	4	4
Corecție totală brută (EURO)		3	3	2
Corecție totală brută (%)		40%	46%	39%
VALOARE SELECTATA	3,60 €	16 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		3,24 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		14,70 lei



ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

APARTAMENT CRAIOVA, STR. DR MIHAIL CANCIULESCU NR.7, BL. I39, AP1

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		200	250	400
Suprafata utila (mp)	76,71	55	50	70
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		3,64	5,00	5,71
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		3,64	5,00	5,71
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		3,64	5,00	5,71
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		3,64	5,00	5,71
Condiții ale pietei		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		3,64	5,00	5,71
Localizare	1 Mai	1 Mai	1 Mai	1 Mai
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		3,64	5,00	5,71
Caracteristici fizice				
<i>Suprafata (mp)</i>	76,71	55	50	70
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		3,64	5,00	5,71
<i>Vecheime imobil (ani)</i>	1986-1990			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		3,64	5,00	5,71
<i>Etaj</i>	P/P+4	P/P+4	P/P+4	P/P+4
Corecție (%)		0%	0%	0%

Corecție (euro)		0	0	0,00
Valoare corectata (EURO)		3,64	5,00	5,71
<i>Finisaje</i>	medii	medii	superioare	superioare
Corecție (%)		0%	-9%	-9%
Corecție (euro)		0,00	-0,47	-0,54
Valoare corectata (EURO)		3,64	4,53	5,18
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		3,64	4,53	5,18
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-0,73	-1,00	-1,14
Valoare corectata (EURO)		2,91	3,53	4,04
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		2,91	3,53	4,04
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		2,91	3,53	4,04
Nr corectii		2	4	4
Corecție totală brută (EURO)		1	1	2
Corecție totală brută (%)		20%	29%	29%
VALOARE SELECTATA	2,91 €	13 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		2,62 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		11,90 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

APARTAMENT CRAIOVA, ALEEA MAGNOLIEI NR.7, BL. 160 G, AP.1

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		420	250	330
Suprafata utila (mp)	49,82	50	40	51
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		8,39	6,25	6,47
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		8,39	6,25	6,47
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		8,39	6,25	6,47
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		8,39	6,25	6,47
Condiții ale pieteii		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		8,39	6,25	6,47
Localizare	Craiova Noua	Craiova Noua Segarcea	Craiova Noua Materna	Gradina Botanica
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%
Corecție (euro)		-1	-1	-1
Valoare corectata (EURO)		7,55	5,63	5,82
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	49,82	50	40	51
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		7,55	5,63	5,82
Vechime imobil (ani)	inainte de 1977			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		7,55	5,63	5,82
Etaj	P/P+4	P/P+4	P/P+4	P/P+4



Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0,00
Valoare corectata (EURO)		7,55	5,63	5,82
<i>Finisaje</i>	medii	superioare	superioare	superioare
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%
Corecție (euro)		-0,76	-0,56	-0,58
Valoare corectata (EURO)		6,80	5,06	5,24
<i>Utilități</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		6,80	5,06	5,24
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-1,51	-1,13	-1,16
Valoare corectata (EURO)		5,29	3,94	4,08
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,29	3,94	4,08
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,29	3,94	4,08
Nr corectii		2	2	2
Corecție totală brută (EURO)		3	2	2
Corecție totală brută (%)		37%	37%	37%
VALOARE SELECTATA	3,94 €	18 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		3,54 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		16,00 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

MICROPOLICLINICA BRAZDA LUI NOVAC

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		3.200		1.100
Suprafata utila (mp)	565,71	620	20 mp - 40 mp	200
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		5,16	5,00	5,50
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții ale pieteii		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Localizare	Brazda lui Novac	Casa Stiintei (Billa)	Bd Decebal	P-ta Garii Rovine
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	491,75	620	20 mp - 40 mp	200
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Vechime imobil (ani)	inainte de 1977			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Etaj	P+1	D+P+1	P+2	P+1
Corecție (%)		0%	0%	0%



Corecție (euro)		0	0	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Finisaje</i>	medii - inferioare	medii	medii	superioare
Corecție (%)		-3%	-3%	-10%
Corecție (euro)		-0,15	-0,15	-0,55
Valoare corectata (EURO)		5,01	4,85	4,95
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		5,01	4,85	4,95
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-1,03	-1,00	-1,10
Valoare corectata (EURO)		3,97	3,85	3,85
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		3,97	3,85	3,85
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		3,97	3,85	3,85
Nr corectii		2	2	2
Corecție totală brută (EURO)		1	1	2
Corecție totală brută (%)		23%	23%	30%
VALOARE SELECTATA	3,85 €	17 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		3,47 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		15,70 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

POLICLINICA STOMATOLOGICA

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		3.200		1.100
Suprafata utila (mp)	565,71	620	20 mp - 40 mp	200
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		5,16	5,00	5,50
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Condiții de finanțare</i>	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Condiții de închiriere</i>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Condiții ale pieteii</i>		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Localizare</i>	Craiovită Nouă	Casa Științei (Billa)	Bd Decebal	P-ta Garii Rovine
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Caracteristici fizice</i>				
<i>Suprafata (mp)</i>	387,13	620	20 mp - 40 mp	200
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Vechime imobil (ani)</i>	inainte de 1977			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Etaj</i>	P+1	D+P+1	P+2	P+1
Corecție (%)		0%	0%	0%



Corecție (euro)		0	0	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
<i>Finisaje</i>	medii	medii	medii	superioare
Corecție (%)		0%	0%	-7%
Corecție (euro)		0,00	0,00	-0,39
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,12
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,12
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-1,03	-1,00	-1,10
Valoare corectata (EURO)		4,13	4,00	4,02
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,13	4,00	4,02
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,13	4,00	4,02
Nr corectii		2	2	2
Corecție totală brută (EURO)		1	1	1
Corecție totală brută (%)		20%	20%	27%
VALOARE SELECTATA	4,00 €	18 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		3,60 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		16,30 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

MICROPOLICLINICA CRAIOVITA NOUA

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		3.200		1.100
Suprafata utila (mp)	565,71	620	20 mp - 40 mp	200
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		5,16	5,00	5,50
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții ale pieteii		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Localizare	Craiovita Noua	Casa Stiintei (Billa)	Bd Decebal	P-ta Garii Rovine
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	565,71	620	20 mp - 40 mp	200
Corecție (%)		0%	0%	-6%
Corecție (euro)		0,00	0,00	-0,34
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,16
Vechime imobil (ani)	inainte de 1977			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,16
Etaj	P+1	D+P+1	P+2	P+1



Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,16
<i>Finisaje</i>	superioare	medii	medii	superioare
Corecție (%)		7%	7%	0%
Corecție (euro)		0,36	0,35	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,52	5,35	5,16
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		5,52	5,35	5,16
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-1,03	-1,00	-1,03
Valoare corectata (EURO)		4,49	4,35	4,13
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,49	4,35	4,13
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,49	4,35	4,13
Nr corectii		2	2	2
Corecție totală brută (EURO)		1	1	1
Corecție totală brută (%)		27%	27%	25%
VALOARE SELECTATA	4,13 €	19 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		3,72 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		16,80 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

DISPENSAR MEDICAL STR. HORIA NR.5

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		3.200		1.100
Suprafata utila (mp)	250	620	20 mp - 40 mp	200
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		5,16	5,00	5,50
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Localizare	Horia	Casa Stiintei (Billa)	Bd Decebal	P-ta Garii Rovine
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,16	5,00	5,50
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	250	620	20 mp - 40 mp	200
Corecție (%)		6%	0%	0%
Corecție (euro)		0,32	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,48	5,00	5,50
Vechime imobil (ani)	inainte de 1977			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,48	5,00	5,50
Etaj	P+1	D+P+1	P+2	P+1
Corecție (%)		0%	0%	0%



Corecție (euro)		0	0	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,48	5,00	5,50
<i>Finisaje</i>	medii - inferioare	medii	medii	superioare
Corecție (%)		-3%	-3%	-10%
Corecție (euro)		-0,16	-0,15	-0,55
Valoare corectata (EURO)		5,31	4,85	4,95
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		5,31	4,85	4,95
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-1,10	-1,00	-1,10
Valoare corectata (EURO)		4,22	3,85	3,85
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,22	3,85	3,85
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,22	3,85	3,85
Nr corectii		2	2	2
Corecție totală brută (EURO)		2	1	2
Corecție totală brută (%)		31%	23%	30%
VALOARE SELECTATA	3,85 €	17 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		3,47 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		15,70 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

DISPENSAR CERNELE

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		300	250	298
Suprafata utila (mp)	82,82	124	140	70
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		2,42	1,79	4,26
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		2,42	1,79	4,26
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		2,42	1,79	4,26
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		2,42	1,79	4,26
Condiții ale pieteii		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		2,42	1,79	4,26
Localizare	Cernele	Cernele	Romanesti UM	Brestei Fac.Sport
Corecție (%)		-25%	0%	-50%
Corecție (euro)		-1	0	-2
Valoare corectata (EURO)		1,81	1,79	2,13
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	82,82	124	140	70
Corecție (%)		2%	4%	0%
Corecție (euro)		0,04	0,07	0,00
Valoare corectata (EURO)		1,85	1,86	2,13
Vechime imobil (ani)	inainte de 1977			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		1,85	1,86	2,13
Etaj	P	P/P+M	P	P+M



Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0,00
Valoare corectata (EURO)		1,85	1,86	2,13
<i>Finisaje</i>	inferioare	superioare	superioare	superioare
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-0,37	-0,37	-0,43
Valoare corectata (EURO)		1,48	1,49	1,70
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		1,48	1,49	1,70
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-0,37	-0,37	-0,43
Valoare corectata (EURO)		1,11	1,11	1,28
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		1,11	1,11	1,28
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		1,11	1,11	1,28
Nr corectii		2	2	2
Corecție totală brută (EURO)		1	1	3
Corecție totală brută (%)		57%	46%	70%
VALOARE SELECTATA	1,11 €	5,00 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	15%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		0,94 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		4,30 lei

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (CHIRII)

DISPENSAR PODARI

curs bnr 08.01.2016

1 euro = 4,5275

ELEMENT DE COMPARAȚIE		COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		300	250	298
Suprafata utila (mp)	82,82	124	140	70
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		2,42	1,79	4,26
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		2,42	1,79	4,26
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		2,42	1,79	4,26
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		2,42	1,79	4,26
Condiții ale pieteii		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		2,42	1,79	4,26
Localizare	Podari	Cernele	Romanesti UM	Brestei Fac.Sport
Corecție (%)		-25%	0%	-50%
Corecție (euro)		-1	0	-2
Valoare corectata (EURO)		1,81	1,79	2,13
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	172,36	124	140	70
Corecție (%)		2%	0%	5%
Corecție (euro)		0,04	0,00	0,11
Valoare corectata (EURO)		1,85	1,79	2,24
Vechime imobil (ani)	inainte de 1977			
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		1,85	1,79	2,24
Etaj	P	P/P+M	P	P+M
Corecție (%)		0%	0%	0%



Corecție (euro)		0	0	0,00
Valoare corectata (EURO)		1,85	1,79	2,24
<i>Finisaje</i>	medii	superioare	superioare	superioare
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%
Corecție (euro)		-0,19	-0,18	-0,22
Valoare corectata (EURO)		1,67	1,61	2,01
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		1,67	1,61	2,01
<i>Utilizare</i>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Corecție (%)		-20%	-20%	-20%
Corecție (euro)		-0,37	-0,36	-0,45
Valoare corectata (EURO)		1,30	1,25	1,57
<i>Altele</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		1,30	1,25	1,57
<i>Componente nonimobiliare</i>	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		1,30	1,25	1,57
Nr corectii		2	2	2
Corecție totală brută (EURO)		1	1	3
Corecție totală brută (%)		49%	30%	68%
VALOARE SELECTATA	1,25 €	6 lei		
* pentru comparabila 2 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Corectie pentru oferta	10%	VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)		1,13 €
		VALOARE PROPUSA (Lei/mp/luna)		5,10 lei

ANEXA nr. 2

Titularii contractelor de concesiune- Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa	Suprafața (mp)
1	Albu Marilena	Bd. Oltenia nr.41	11,74
2	Barbarasă Marcela-Cristina	Bd. Oltenia nr.41	21,19
3	Brenciu Cătălin	Bd. Oltenia, nr.41	21,21
4	Cîrstea Magdalena Viorica	Bd. Oltenia, nr.41	20,95
5	Cîrstocea Aneta	Bd. Oltenia, nr.41	21,26
6	Copăcescu Simona Camelia	Bd. Oltenia, nr.41	11,67
7	Conea Lidia	Bd. Oltenia, nr.41	33,52
8	Darie Maria Luiza	Bd. Oltenia, nr.41	11,99
9	Dragomir Lucian Paul	Bd. Oltenia, nr. 41	27,8
10	Flori Crina	Bd. Oltenia, nr.41	21,26
11	Florincescu Gheorghe-Ion	Bd. Oltenia, nr.41	11,74
12	Groza Radu	Bd. Oltenia, nr.41	21,19
13	Gabroveanu Cecilia Mihaela	Bd. Oltenia, nr.41	22,17
14	Lupu Virginia	Bd. Oltenia, nr.41	21,22
15	Mîniosu Octavian Sorin	Bd. Oltenia, nr.41	18,55
16	Opriși Simona Elena	Bd. Oltenia, nr.41	21,22
17	Pasarin Alina Nicoleta	Bd. Oltenia, nr.41	11,99
18	Petcu Cristian Marian	Bd. Oltenia, nr.41	16,96
19	Prună Mariana	Bd. Oltenia, nr.41	20,95
20	Stănoescu Rodica	Bd. Oltenia, nr.41	18,55

Întocmit,
insp.Petrovici Corina

Titularii contractelor de concesiune-Str.Mihai Cănciulescu, nr.7,

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa
1	Mănoiu Ileana Lucia	Dr. Mihail Cănciulescu nr.7, bl I39, ap.1
2	Serban Dorina Varvara	Dr. Mihail Cănciulescu nr.7, bl I39, ap.1
3	Vladu Suvaina Florin	Dr. Mihail Cănciulescu nr.7, bl I39, ap.1
4	Patrașcu Janeta	Dr. Mihail Cănciulescu nr.7, bl I39, ap.1
5	Zorilă Sorin Paul	Dr. Mihail Cănciulescu nr.7, bl I39, ap.1

insp.

ANEXA nr. 3

bl.I 39

Suprafața (mp)
14,127
14,032
20,392
14,127
14,032

Întocmit,
.Petrovici Corina

ANEXA nr. 4**Titularii contractelor de concesiune-Str.Horia, nr.5**

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa	Suprafața (mp)
1	Popescu Veronica	Str. Horia, nr.5	19,94
2	S.C.Doctor Delmedica S.R.L.	Str. Horia, nr.5	20,34
3	S.C. Reea Med S.R.L.	Str. Horia, nr.5	21,88
4	Pătru Vica	Str. Horia, nr.5	20,34
5	Pîrsoi Cristiana	Str. Horia, nr.5	20,37
6	Preda Denisa Aurelia	Str. Horia, nr.5	23,97
7	Răducan Carmen Demetra	Str. Horia, nr.5	21,88
8	CM Șotropa Covătaru SRL	Str. Horia, nr.5	23,7
9	SantemedNew SRL	Str. Horia, nr.5	30,61
10	Țenea Cojan Vera	Str. Horia, nr.5	23,54
11	Tomescu Ștefania	Str. Horia, nr.5	23,7

Întocmit,
insp.Petrovici Corina

ANEXA nr. 5**Titularii contractelor de concesiune -Podari, Str.Dispensarului, nr.3
bl.3, sc.2**

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa	Suprafața (mp)
1	Mecu V.Carmen Valentina	Podari, str. Dispensarului nr.3, bl.3, sc.2, parter	26,14
2	Pădureanu T.Mariana	Podari, str. Dispensarului nr.3, bl.3, sc.2, parter	63,04
3	Preda Mihaela Olivia	Podari, str. Dispensarului nr.3, bl.3, sc.2, parter	26,14
4	Ioana Luiza Adriana	Podari, str. Dispensarului, nr.3, bl. 3, sc.2, parter	60,04

Întocmit,
insp.Petrovici Corina

Titularii contractelor de concesiune-Str.Calea București, I

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa
1	Cerban Mihaela Doina	Calea Bucuresti nr.127B, bl.N1b, ap 1
2	Dogaru Carmen Adriana	Calea Bucuresti, nr.127B, bl. N1b, ap.2
3	Stelea Mariana	Calea Bucuresti, nr.127B, bl. N1b, ap.2
4	Neacșu Ioana	Calea Bucuresti, nr.127B, bl. N1b, ap.1

in

ANEXA nr. 6

nr.127, bl.N1b

Suprafața (mp)
18,68
41,15
24,15
16,62

Întocmit,
sp.Petrovici Corina

Titularii contractelor de concesiune- Aleea Magnoliei, nr.

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa
1	Kis Magdalena	Aleea Magnoliei nr.7, bl. 160G, ap.1
2	Sterie Violeta	Aleea Magnoliei, nr.7, bl. 160G, ap.1
3	Țăpârdea Aurelia Ancuța	Aleea Magnoliei, nr.7, bl. 160G, ap.1

ins

ANEXA nr. 7

.7, bl.160 G

Suprafața (mp)
18,35
15,73
15,73

Întocmit,
p.Petrovici Corina

Titularii contractelor de concesiune-Str.Eustatiu Stoenescu, nr

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa
1	Burada Marcela Claudia	Str. Eustatiu Stoenescu (fost Lapus9), nr.15, bl. F11, ap.1
2	Monawar Mihaela	Str. Eustatiu Stoenescu nr.15, bl. F11, ap.1

Înt
insp.Pet

ANEXA nr. 8

:15(Lăpuș),

Suprafața (mp)
25,725
25,725

ocmit,
rovici Corina

ANEXA nr. 9**Titularii contractelor de concesiune-Micropoliclinica Brazda lui Novac, Str.1**

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa	Suprafața (mp)
1	Bora Alina-Miruna	Str.1 Decembrie 1918, nr.14	28,18
2	Bogdanschi Mariana	Str.1 Decembrie 1918, nr.14	28,18
3	Bulugea Daniela-Carmen	Str.1 Decembrie 1918, nr.14	30,75
4	Cîmpeanu Elena	Str.1 Decembrie 1918, nr.14	30,82
5	Drăgușin Cristiana Ana	Str.1 Decembrie 1918, nr.14	28,02
6	Ghijura Mariana	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	30,69
7	Ghigeanu Alina Magdalena	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28,33
8	Guran Cornelia Mihaela	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28,35
9	Ilie Rodica	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28,38
10	Ionescu Liliana	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28,12
11	Paveliu Daniela Claudia	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28.12
12	SC Mia Clinic SRL	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	101,12
13	Lacusta Damaianthy SRL	Str.1 Decembrie 1918, nr.14	39,34
14	Măzureanu Grigoreta Dana	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	30,82
15	Mihailovici Ludmila Elena	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28,02
16	S.C. Medis Fam S.R.L.	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	43,76

17	Porojan Mihaela Laura	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28,35
18	Sas Nicoleta Delia	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28,33
19	SC Omni Med Laborator SRL	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	20,92
20	SC CMI Dr.Stroe Ioana SRL	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	28,38
21	Zidaru Livia Camelia	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	30,69
22	Voicescu Cornelia	Str. 1 Decembrie 1918, nr.14	30,75

Întocmit,
insp.Petrovici Corina

ANEXA nr. 10**Titularii contractelor de concesiune-Micropoliclinica Craiovița Nouă, Aleea**

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa	Suprafața (mp)
1	S.C. Dr.Burada Vivi S.R.L.	Aleea Arh.Duiliu Marcu nr.16 A	21,69
2	Călinescu Voni	Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16A	21,69
3	Corman Mihaela	Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16A	30,72
4	Căprariu Aurora-Daniela	Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16A	21,16
5	Ciobanu Daniela	Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16A	25,52
6	Dobriceanu Violeta Nicoleta	Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16A	21,16
7	S.C. Cabinet Medical Elena Dumitru S.R.L.	Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16A	21,34
8	Demetrian Camelia	Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16A	29,24
9	Echert Margareta Luminița	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	21,69
10	Ghiță Corina Florela	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	22,67
11	Grigore Feldioara	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	29,19
12	Ilie Geta Carmen	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	21,34
13	Iordăchescu Nicoleta	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	21,20
14	SC Red Risk Med SRL	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	22,71
15	Militaru Cristiana	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	28,16

16	Mitre Ileana	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	28,16
17	Moşorescu Dalida	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	28,16
18	SC Pătruţoiu Maria Livia S.R.L.	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	30,84
19	Petri Gratzuela	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	22,71
20	Plesea Mihaela Gilia	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	30,8
21	SC Miha Holding SRL	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	21,2
22	SC Miha Holding SRL	Str. Aleea Duiliu Marcu, nr. 16A	55.81
23	SC Cab.Med.Dr.Sfetcu Veronica SRL	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	22,67
24	S.C.Zbarcea Med S.R.L.	Aleea Arh. Duiliu Marcu nr.16A	21,69

Întocmit,
insp.Petrovici Corina

ANEXA nr. 11**Titularii contractelor de concesiune-Str.Oltet, nr.5**

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa	Suprafața(mp)
1	Dumitrescu Dalila	Str.Oltet, nr.5	50,07
2	Marcusanu Cristiana	Str. Oltet nr.5	27,8
3	Mateescu Manuela Silvana	Str. Oltet nr.5	34,42
4	Oprea Cristina Daniela	Str. Oltet nr.5	51,07
5	Oprescu Mariana	Str. Oltet nr.5	31,59
6	Silca Rodica	Str. Oltet nr.5	27,8
7	Veleanu Liana	Str. Oltet nr.5	48,24
8	Vișan Mariana	Str. Oltet nr.5	34,42

Întocmit,
insp.Petrovici Corina

ANEXA nr. 12

Titularii contractelor de concesiune-Str.Constantin Gherghina, nr.62

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Adresa	Suprafața (mp)
1	Bercea Ionela	Str.Constantin Gherghina, nr.62	19,68
2	Drăgușin Marinela Maria	Str.Constantin Gherghina, nr.62	18,58
3	Dumitriu Daniela Maria	Str.Constantin Gherghina, nr.62	25,98
4	SC ElenaMed SRL	Str.Constantin Gherghina, nr.62	18,58

Întocmit,
insp.Petrovici Corina