

HOTĂRÂREA NR.94

**privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului
chiriei pentru spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în municipiul Craiova,
str.Calea București, bl.N1b, ap.1**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 25.08.2016;

Având în vedere raportul nr.135498/2016 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului chiriei pentru spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în str.Calea București, bl.N1b, ap.1;

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 cuantumului chiriei pentru spațiul cu destinația de cabinet medical, proprietatea privată a municipiului Craiova, aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, situat în str.Calea București, bl.N1b, ap.1, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bianca Maria Carmen PREDESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

PT. SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU**

**STABILIREA CUANTUMULUI CHIRIEI AFERENTE SPATIULUI CU DESTINATIE DE
CABINET MEDICAL, SITUAT IN MUNICIPIUL CRAIOVA, STR. CALEA BUCURESTI, BL.
N1b, AP.1, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI CRAIOVA, AFLAT 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: 31 Martie 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 CHIRIEI AFERENTA SPATIULUI SITUAT IN MUNICIPIUL CRAIOVA, STR. CALEA BUCURESTI, BL. N1b, AP.1, CU DESTINATIE DE CABINET MEDICAL, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI CRAIOVA, AFLAT IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL

La cererea dumneavoastra exprimata prin Adresa nr.205005/28.12.2015, in concordanta cu contractul de prestari servicii nr. 112196/29.07.2015 si in conformitate cu HCL nr. 194/31.12.2015, am intocmit acest raport strict in scopul inchirierii spatiului situat in Craiova str. Calea Bucuresti, bl. N1b, ap.1, cu destinatia cabinet medical, proprietate privata a Municipiului Craiova, aflat in administrarea Consiliului Local.

Dreptul de proprietate evaluat este descris in sectiunea A, acesta fiind cel desprins din documentatia pusa la dispozitie de catre proprietar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare). El este considerat integral si nerestrictiv si se refera exclusiv la proprietatea ce face obiectul inchirierii.

Conform solicitarii s-a estimat quantumul chiriei, intelegand prin aceasta, chiria la "valoare de piata" (tip de valoare definita in standardele de evaluare ANEVAR, cu mentiunile specifice facute pe parcurs).

In acceptiunea standardelor de evaluare ANEVAR valoarea de piata reprezinta „suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Totusi, fata de definitia „valorii de piata” exista elemente specifice conditionale care provin din restrangerea cererii la utilizarea pentru cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari, deci la o utilizare limitata, impusa de proprietar (de legea pe care acesta o urmeaza). Aceste aspecte sunt detaliate la capitolul „Cea mai buna utilizare”.

Cuquantumul chiriei s-a estimat luand in considerare ipoteza ca imobilul este liber de orice fel de sarcini.

Nu s-au efectuat investigatii suplimentare, considerandu-se dreptul integral al proprietarului.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, in opinia noastra, quantumul minim al chiriei, la data evaluarii este:

Lei 15 lei/mp/luna (Cinsprezece Lei)
Echivalent a
€ 3,33 (Trei Euro si Treizecisisitrei Eurocenti)

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

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
- ✓ 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 și definit la capitolul corespunzător;
- ✓ 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. CONSIDERĂȚII 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

C ANEXE

Grila calcul
Informații furnizate

A. INTRODUCERE SI EVALUARE

1. INSTRUCȚIUNI

Având în vedere Contractul de servicii nr.112196/29.07.2015 privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate prin contract, precum și Adresa nr.205005/28.12.2015, am realizat toate demersurile necesare pentru a vă furniza opinia noastră cu privire la nivelul minim al chiriei pentru spațiul situat în Craiova, str. Calea București, bl. N1b, ap.1, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea Consiliului Local, în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexasă.

Data efectivă a evaluării este 08 ianuarie 2016, data efectuării inspecției exterioare a imobilului în care se afla cabinetul medical.

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Craiova, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, în calitate de client și destinatar.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul este ROVA PARTNERS SRL, membru corporativ ANEVAR, cu sediul în jud. Dolj, Malu Mare, str. Gutuilor, nr.21, autorizație nr.0398 emisă de ANEVAR. Evaluarea a fost efectuată de ec. VALENTINA MARIN, membru titular ANEVAR legitimație nr.13935, parafă valabilă 2016, tel: 0723187122, cu competențe în domeniul evaluării de întreprindere, evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile.

3. OBIECTUL EVALUARII

Conform Adresa nr.205005/28.12.2015 emisă de Serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei Craiova, obiectul lucrării îl constituie spațiul cu destinație de cabinet medical, situat în Craiova, str. Calea București, bl. N1b, ap.1, proprietate privată a municipiului Craiova, aflate în administrarea consiliului local.

4. SCOPUL EVALUARII. UTILIZAREA RAPORTULUI

Acesta raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării încheierii contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și dr. Danciulescu Alina Mihaela, având ca obiect exploatarea spațiului descris anterior.

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 documentația pusă la dispoziție de către proprietar (fără a se face investigații/verificări suplimentare). El este considerat integral și nerestrictiv.

6. BAZELE EVALUARII

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 partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

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.

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).

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. MODALITATI 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 imobilului considerată conform mențiunilor anterioare, schițele și suprafețele apartamentului, 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;

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

A fost identificat imobilul, tipul acestuia, starea tehnica, s-au identificat căile de acces si vecinătățile si s-au realizat fotografii.

Nu s-au inspectat interiorul clădirii, 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

Spatiul evaluat este proprietatea municipiului Craiova si, conform informatiilor primite de la reprezentantii proprietarului, la data evaluării imobilul este considerate liber de sarcini. Nu s-au efectuat investigatii suplimentare, clientul/propietarul fiind si destinatarul raportului.

Suprafetele aferente proprietatii au fost luate in 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). Proprietatea evaluata nu a fost masurata, suprafetele mentionate au fost preluate din documentatia 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.

2.2 Descrierea construcției și amplasamentului

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



CONSTRUCȚIE DE tip P+4E
BAZĂ
STRUCTURĂ

TĂMLĂRIE

FINISAJE EXTERIOARE

FINISAJE INTERIOARE CIRCULAȚII 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, VECINĂTĂȚI ȘI ZONĂ

LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ

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. conditiilor de avizare pt. activitatea
medicală

racordată la toate utilitățile

Cartier Lăpus situat în partea de est a municipiului
Craiova.

Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

CONCENTRARE URBANĂ

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



2.3 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/chiriasi 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.

La acest moment cabinetele medicale ce compun spațiul sunt concesionate conform H.G. nr. 884/2004.

3. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

Piata imobiliară se poate define ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri – cel mai adesea, bani. Aceasta piață 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 spatii similare ca si potential din punct de vedere al solvabilitatii cererii (asimilate serviciilor si nu activitatilor comerciale). In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de tendinte ale anului 2015, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus delimitat.

Analiza comparativa efectuata a pornit de la criteriu unitar „preț/mp/luna” arie utila.

Cererea:

Cererea reflecta nevoile, cerintele material, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrate asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientate asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Nivelul cererii a scazut in ultimii ani, scaderea fiind cauzata de conditiile economice, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

Pe de alta parte, se manifesta si scaderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de spatii ce ar putea avea o destinatie asimilabila). 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 chiriilor 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.

Limitarea utilizarii spatiilor (cerinta de mentinere a utilizarii actuale) conduce la limitarea numarului de potentiali interesati.

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 denotă o limitare a utilității generale a proprietății și a utilizatorilor potențiali.

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 asupra ofertei competitive 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.

<http://olx.ro/oferta/inchiriere-spatii-birouri-ID4VHnu.html#cb483c8291>

Inchiriere spatii birouri

Craiova, judet Dolj Aduugat La 08:03, 16 decembrie 2015, Numar anunt: 73095116



Inchiriem spatii de birouri amenajate, cu suprafata de 20-60 mp.

Spatiile dispun de toate utilitatile.

Adresa: bd. Decebal nr. 85 (vis-a-vis de SUCPI)

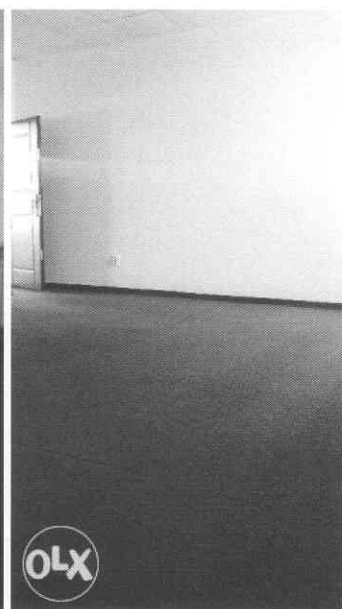
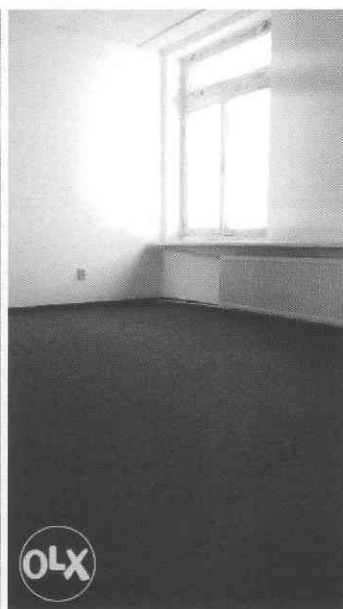
Pret: 5 euro/mp + TVA, negociabil.

Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Pret	5 €
Suprafata	40 m ²

Contact data

- Persoana de contact: **Departamentul Marketing**
- Telefon: **0744 536 0630785 276 433**

- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



<http://olx.ro/oferta/spatiu-ID3gzwF.html#f77a3371c7>

Spatiu

Craiova, judet Dolj Aduagat La 12:06, 8 ianuarie 2016, Numar anunt: 48278759

Inchiriez imediat spatiu autorizat si amenajat pt. functionare cabinet medical sau tehnica dentara. Sala asteptare, doua grupuri sanitare. Amplasare Calea Bucuresti-P.Isirescu.Pt. detalii, informatii suplimentare sunati la telefon Nu stau pe net.

Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Pret	145 € (Negociabil)
Suprafata	28 m ²

Contact data

- Persoana de contact: **Munteanu Ion**
- Telefon: **0745 685 317**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/pretabil-firma-3-camere-parter-60-mp-mall-lapus-200-euro-ID5fhyv.html#bfl1da5d51b>

Pretabil firma, 3 camere,parter,60 mp, Mall Lapus,200 euro

Craiova, judet Dolj Aduagat La 19:11, 17 decembrie 2015, Numar anunt: 77524088

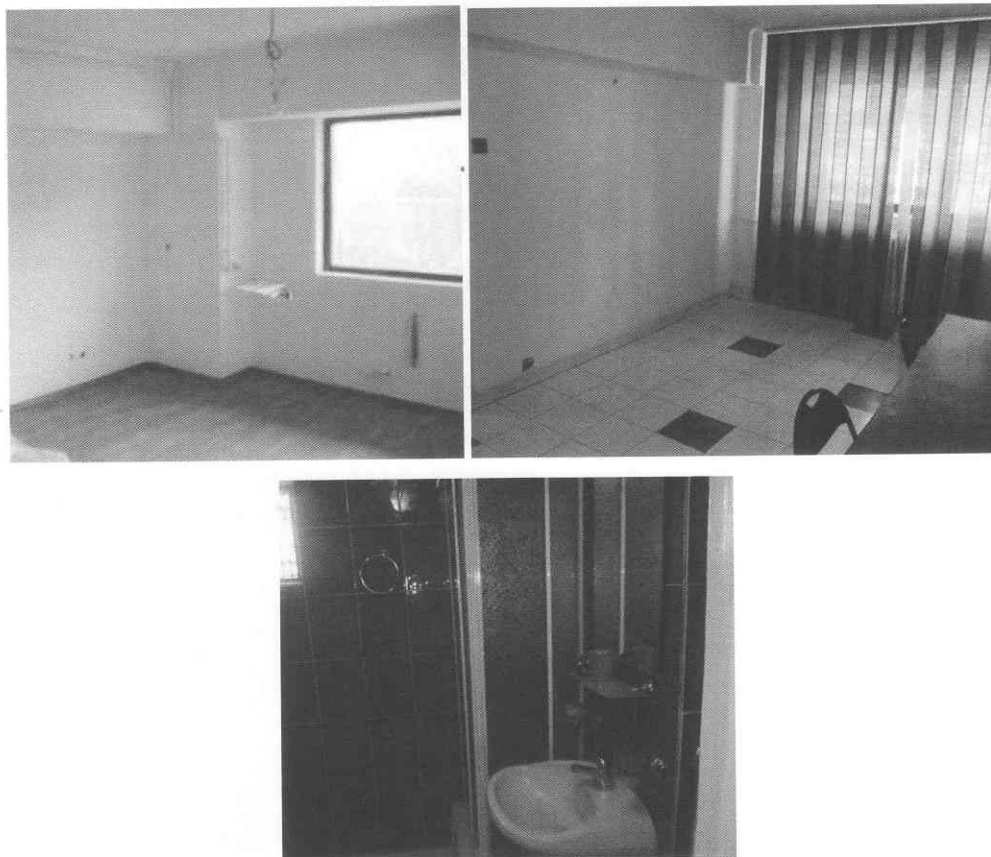


Pretabil firma, 3 camere,parter,60 mp, Mall Lapus,200 euro

Pret	200 €
------	-------

Contact data

- Persoana de contact: **Agentia imobiliara Eurocolos**
- Telefon: **077 331 1901**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**



<http://olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-calea-bucuresti-zona-intens-circulata-cabinet-ID4UwCO.html#6a979be7ca>

inchiriez apartament Calea Bucuresti zona intens circulata - cabinet

Craiova, judet Dolj Adaugat La 23:11, 3 ianuarie 2016, Numar anunt: 72573282

Inchiriez apartament doua camere renovat de 1 sapt , parter , pretabil cabinet medical,notarial,avocat, situat in Calea Bucuresti bl R1 vis a vis de spital. Zona intens circulata.

Compartimentare	Semidecomandat
Pret	310 €
Suprafata	50 m ²
An constructie	inainte de 1977

Contact data

- Persoana de contact: **Georgeta**
- Telefon: **(072) 349-9200**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/spatiu-30m2-activitate-medicala-in-policlinica-centrala-ID4SXnm.html#f77a3371c7>

Spatiu 30m2 activitate medicala in policlinica centrala

Craiova, judet Dolj Aducat La 08:35, 5 ianuarie 2016, Numar anunt: 72203300

Inchiriez spatiu 30m2 faianta,termopane,incalzire centrala,linoleum antibacterian fost cabinet stomatologic pentru activitate din sfera medicala.Se asigura acces la toaleta,sala asteptare si daca e nevoie sterilizare.

Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Pret	200 €
Suprafata	30 m ²

Contact data

- Persoana de contact: **florin**
- Telefon: **0763 671 149**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/apartament-4-camere-pentru-birouri-sau-cabinete-ID2R10X.html#8b5f05eed7>

Apartament 4 camere, pentru birouri sau cabinete

Craiova, judet Dolj Aducat La 10:06, 25 decembrie 2015, Numar anunt: 42187959

De inchiriat, cu acte, doar la firme pentru birouri, cabinete notariale (sau medicale), apartament cu 4 camere (90 mp) la parter, din care o sufragerie, 3 dormitoare, hol spatios, antreu, baie, wc de servici si bucatarie. Este dotat cu centrala termica proprie, ferestre cu geam termopan, balcon inchis de 4.5 m lungime. Negociabil doar pe termen lung, minim 12 luni, cu plata in avans sau chirie afisata lunara + garantie. Apartamentul se afla foarte aproape de Calea Bucuresti, situat intre Facultatea de Mecanica si Spitalul de Neuropsihiatrie, in spatele blocurilor paralele cu strada, de vazut in timpul saptamanii dupa ora 16.30.

Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Pret	600 €
Suprafata	90 m ²

Contact data

- Persoana de contact: **daniel**
- Telefon: **0764 795 090**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

<http://olx.ro/oferta/spatiu-pretabil-birouri-ID5585k.html#c4528e7993>

Spatiu pretabil birouri

Craiova, judet Dolj Adaugat La 08:37, 22 decembrie 2015, Numar anunt: 75104402



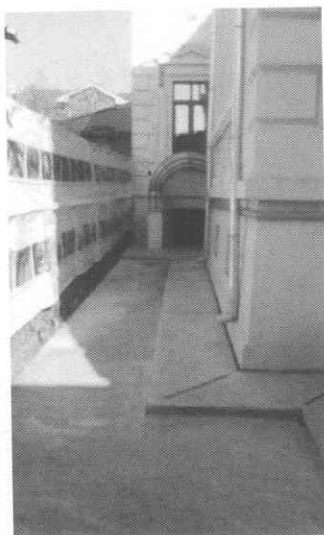
Spatiu situat central, pe strada Vasile Alecsandri colt cu bld. Carol I, in apropiere de Piata Centrala. Spatiul este situat la demisol, are suprafata utila de 132 mp si este pretabil, birouri, cabinete medicale, avocatura, etc.

Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Pret	600 €
Suprafata	132 m ²

Contact data

- Persoana de contact: **Musat Mirela- CDC Imobiliare Grup**
- Telefon: **0753 313 950**
- Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**





<http://www.craiovaimobiliare.ro>

Tip tranzactie	Localitate	Cartier	Zona	Tip cladire	Suprafata(mp)	Pret	Ofertant	
birou de inchiriat	Craiova	Calea Bucuresti				900 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova	Calea Bucuresti	INSTITUT	apartament	70	600 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova	Calea Bucuresti	Piata Mare	apartament	142	3.500 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova	Ultracentral	Calea Bucuresti		26	1.000 LEI	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova	Lapus	Calea Bucuresti		160	900 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova		Calea Bucuresti	apartament	170	2.500 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova		Calea Bucuresti	apartament	75	600 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova		Calea Bucuresti	apartament	45`	350 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova		Calea Bucuresti	apartament	115	1.400 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova	Calea Bucuresti	Sarari	casa	100	600 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova	Calea Bucuresti	Mac	apartament	220	5.600 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova	Calea Bucuresti			50	500 EUR	Agentie	?
birou de inchiriat	Craiova	Centru	Calea Bucuresti - Kaufland		40	160 EUR	Agentie	?

<u>birou de inchiriat</u>	Craiova	Centru	Calea Bucuresti - Dezrobirii	apartament	60	180 EUR	Agentie	9
<u>birou de inchiriat</u>	Craiova		Calea Bucuresti	apartament	45	350 EUR	Agentie	9
<u>birou de inchiriat</u>	Craiova		Calea Bucuresti	vila	250	3.000 EUR	Agentie	9
<u>birou de inchiriat</u>	Craiova		Calea Bucuresti	apartament	30	170 EUR	Agentie	9
 <u>birou de inchiriat</u>	Craiova	Ultracentral	Calea Bucuresti		80	500 EUR	Agentie	9
<u>birou de inchiriat</u>	Craiova	Centru	Calea Bucuresti	apartament	50	600 EUR	Agentie	9
<u>birou de inchiriat</u>	Craiova		Calea Bucuresti	apartament	30	250 EUR	Agentie	9

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 proprietatii evaluate, in zona de amplasare a acesteia si dat fiind caracteristicile/tipul acesteia, 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.

Ipootezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizările 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 incadrarea la cerintele normelor din domeniu) pentru o aceeași utilizare impusă, mai sus menționate. (pentru identificarea și analiza proprietăților comparabile și chiriilor atasabile acestora).

4.2 Considerații privind modul de estimare a redevenței

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

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

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, criterii 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.

Dat fiind faptul că astfel de spații nu sunt tranzacționate curent și transparent, iar cazul de față necesită atașarea unei chirii pentru o utilizare impusa, 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”.

Mențiuni speciale:

- În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare se considera ca proprietarul asigura nivelul minim de condiții necesare avizării funcționării spațiilor respective.
- Negocierea. În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de vânzare, acestea trebuie corectate cu marjele de negociere specifice fiecărei situații în parte. Evaluatorul obține aceste informații, apelând de obicei la participanții neutri în tranzacție, cum ar fi: avocați și agenți 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 regulă 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. Diferența între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și corecție. S-au avut în vedere dimensiunile spațiului (suprafața), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare.
- -Utilizarea. Evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

5. REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI

Într-un raport de evaluare, estimarea finală a valorii poate fi exprimată fie ca o singură cifră, fie ca un interval de valori sau în ambele moduri. Traditional, o estimare exprimată ca o singură valoare se numește estimare punctuală și reprezintă cea mai bună estimare a evaluatorului.

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

- ✓ 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 că 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, 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:

Lei 15 lei/mp/lună (Cinsprezece Lei)
Echivalent a
€ 3,33 (Trei Euro și Treizeciséci Eurocenti)

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 contractului de închiriere.
- ✓ Stabilirea cuantumului chiriei, pornind de la valorile de piață (de la minimum acestora) se va efectua de proprietar conform procedurilor interne.
- ✓ 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 cheltuiești 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 și definit la capitolul corespunzător;
- ✓ În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare s-a ținut cont 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 numărători 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 instanță relativ la imobilul supus evaluării, în afara cazului în care s-au încheiat în prealabil astfel de înțelegeri;
- 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.



C ANEXE

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)		100	145	200
Suprafata utila (mp)	25,59	20	28	60
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		5,00	5,18	3,33
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,00	5,18	3,33
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		5,00	5,18	3,33
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,00	5,18	3,33
Condiții ale pietei		prezent	prezent	prezent
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,00	5,18	3,33
Localizare	Calea Bucuresti - Lapus	zona SUCPI	Calea Bucuresti - Petre Ispirescu	Calea Bucuresti Mall
Corecție (%)		0%	-4%	0%
Corecție (euro)		0,00	-0,18	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,00	5,00	3,33
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	25,59	20	28	60
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,00	5,00	3,33
Vechime imobil (ani)	1986-1990	1980 - 1990	inainte de 1977	1980 - 1990
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		5,00	5,00	3,33
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)		5	5,00	3,33
<i>Finisaje</i>	medii	superioare	superioare	medii
Corecție (%)		-10%	-10%	0%
Corecție (euro)		-0,50	-0,50	0,00
Valoare corectata (EURO)		4,5	4,50	3,33
<i>Utilitati</i>	complete	complete	complete	complete
Corecție (%)		0%		
Corecție (euro)				
Valoare corectata (EURO)		4,5	4,50	3,33
<i>Utilizare</i>	cab medical	birou	cab medical	birou
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
Valoare corectata (EURO)		4,5	4,50	3,33
<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)		4,5	4,50	3,33
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Valoare corectata (EURO)		4,5	4,50	3,33
Nr corectii		2	4	4
Corecție totală brută (EURO)		1	1	0
Corecție totală brută (%)		10%	13%	0%
VALOARE SELECTATA	3,33 €	15 lei		
* pentru comparabila 3 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
VALOARE PROPUSA (EURO/mp/luna)				3,33 €
VALOARE PROPUSA (LEI/mp/luna)				15 lei



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Str. A.I. Cuza, Nr. 7
Craiova, 200585

Tel.: 40251/416235

Fax: 40251/411561

consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici

Nr.205005/28.12.2015

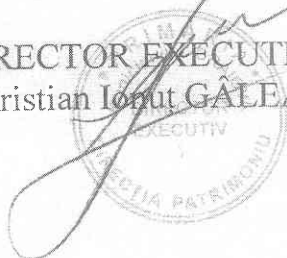
CĂTRE,
S.C.ROVA PARTENERS S.R.L.
Str.Gutuilor, nr.21
Malu Mare, Dolj

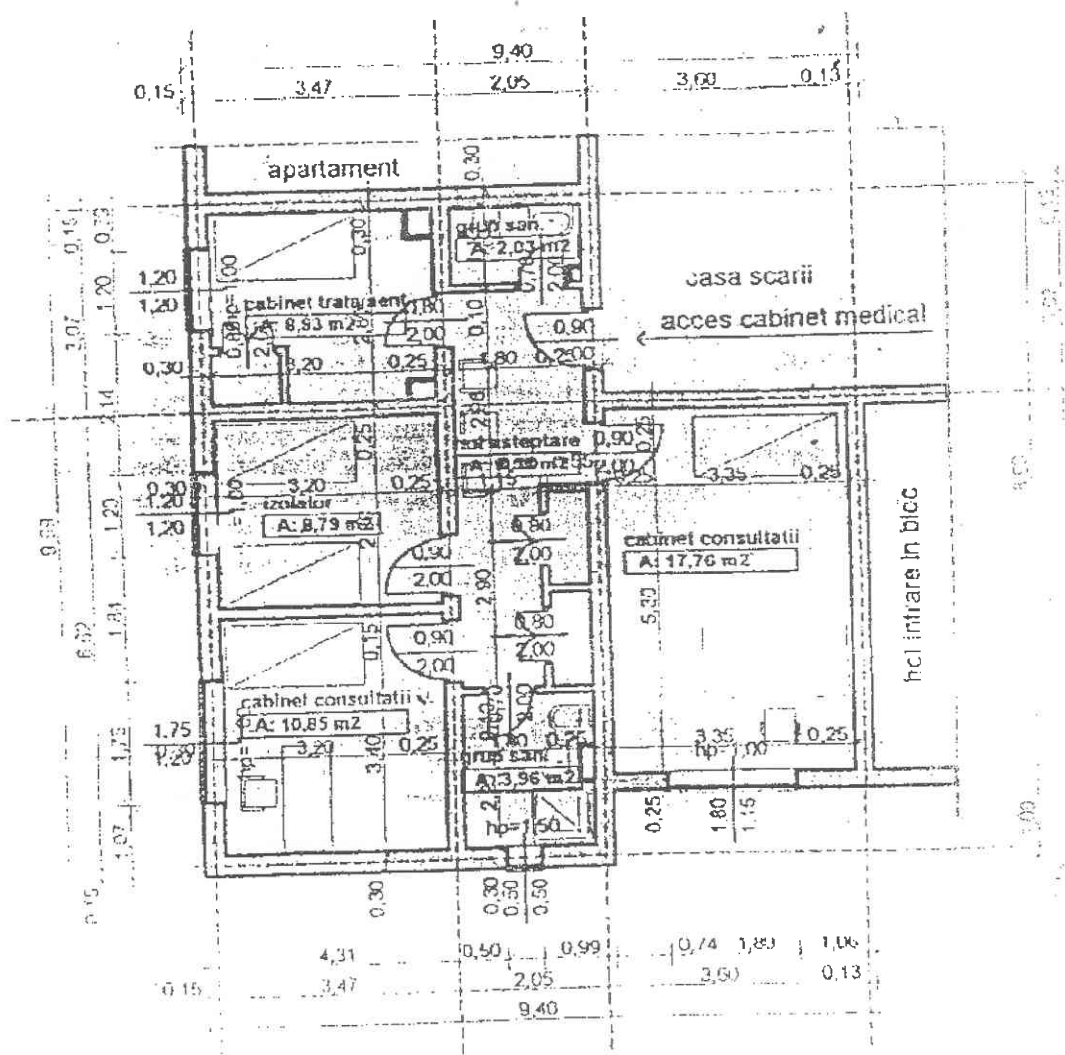
Prin H.C.L. nr.494/17.12.2015 s-a aprobat încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Dr.Dănciulescu Alina Mihaela, având ca obiect exploatarea spațiului situat în Municipiul Craiova, str.Calea București, bl.N1b, ap.1, până la finalizarea procedurii de licitație publică, dar nu mai mult de 1 an.

Conform art.2 din H.C.L.nr.494/17.12.2015, chiria pentru spațiul care face obiectul contractului de închiriere se va stabili prin raport de evaluare ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.112196/29.07.2015 privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la evaluarea pentru stabilirea cuantumului chiriei aferent spațiului cu destinație de cabinet medical, proprietate privată a Municipiului Craiova, aflat în administrarea Consiliului Local.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț GĂLEA





PLAN AMENAJARE CABINET MEDICAL sc. 1:100

BIRDA INDIVIDUAL
DE ARHITECTURA
ARB. M. RADU POPESCU

POPOESCU
MARIA-ALINA

PROJ. NO. 2758/2001

SEF PROIECT
arb. M. RADU POPESCU
PROIECTAT
arb. M. RADU POPESCU
DESEMAT
arb. M. RADU POPESCU
data: 1999, 2002 scara: 1/100

PROIECT:
AMENAJARE CABINET MEDICAL
CALEA BUCURESTI, BL. NR. 1, CAJALOVA, IND. 601
BENEFICIAR: DR. MANESCU L., NEACUSU L., CERBAN M., CHIRIACU L.
PLANSĂ:
PLAN AMENAJARE CABINET MEDICAL

PROIECT
1/100
SALA

ACORD DE VOINTA

Incheiat azi 19.01.2015 la sediul comun din CRAIOVA-CALEA
BUCURESTI BL N1b , ap 1

1. Partile acordului :

- 1 : CMI DR .DANCIULESCU ALINA- MIHAELA , reprezentat prin
DR. DANCIULESCU ALINA-MIHAELA cu nr de inmatriculare la
registrul cabinetelor T06292
- 2: CMI DR. CERBAN MIHAELA , reprezentat prin DR.CERBAN
MIHAELA cu nr de inmatriculare la registrul cabinetelor 577455
- 3:CMI DR. NEACSU IOANA reprezentat prin DR NEACSU IOANA
cu nr de inmatriculare la registrul cabinetelor 577471

2. Obiective :

Intre cabinetele mentionate a intervenit urmatorul accord
privitor la impartirea spatiului situate la adresa din CRAIOVA
Calea Bucuresti BL N 1 b , sc 1 ,ap 1

- CMI DR. DANCIULESCU ALINA –MIHAELA foloseste in
exclusivitate - cabinet consultatii in suprafata de 17,76 m

- CMI DR . CERBAN MIHAELA foloseste in exclusivitate – cabinet de consultatii *12,40 m²*
- CMI DR. NEACSU IOANA foloseste in exclusivitate cabinet de consultatii *12,40 m²*

De asemenea ,suprafata folosita in comun de cele 3 cabinete medicale este :

Hol asteptare -8,58 m

Sala tratament -10,33 m

Sala baie – 3,96 m

Sala baie de serviciu – 2,03 m

Acest acord s-a facut in 4 exemplare din care 3 raman la partile acordului iar un exemplar la Consiliul Local al Municipiului Craiova .

Dr. NEACSU IOANA
MEDIC PRIMAR M.F.
05.20.07

Dr. CERBAN MIHAELA DOINA
medic primar M.F.
05.20.07



Handwritten signature

FIȘA SUPRAFETEI UTILE CONCESIONATE ÎN
Municipiul CRAIOVA, Calea București, blocul N1b, apartamentul 1
Dr. DĂNCIULESCU ALINA – MIHAELA

A. Date privind spațiul concesionat

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (m2)	În folosință	
			Eclusivă	Comună
1	Cabinet medical Dr. Cerban Mihaela	10,85	-	-
2	Cabinet Dr. Neacșu Ioana	8,79	-	-
3	Cabinet Dr. Dănciulescu Alina – Mihaela	17,76	Da	-
4	Hol așteptare	8,58		Da
5	Sală tratamente	8,93		Da
6	Grup sanitar	2,03		Da
7	Grup sanitar	3,96		Da
	Total	60,9		

B. Titularii de contracte de concesiune care folosesc spațiul în comun

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Suprafața folosită (m2)
1	Dr. Cerban Mihaela Doina	Titular	18,68 (10,85 + 23,5:3)
2	Dr. Neacșu Ioana	Titular	16,62 (8,79 + 23,5:3)
3	Dr.Dănciulescu Alina-Mihaela	Titular	25,59 (17,76 + 23,5:3)

CONCEDENT, _____

CONCESSIONAR, _____

HOTĂRÂREA NR.494

privind încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Dr. Dănciulescu Alina Mihaela, având ca obiect exploatarea spațiului situat în municipiul Craiova, str.Calea București, bl.N1b, ap.1

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 17.12.2015;

Având în vedere raportul nr.195426/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Dr. Dănciulescu Alina Mihaela, având ca obiect exploatarea spațiului situat în municipiul Craiova, str.Calea București, bl.N1b, ap.1;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, Legii nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, modificată și completată;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.a, art.45 alin.3, art.123 alin1, art.61 alin.2 și art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Dr. Dănciulescu Alina Mihaela, având ca obiect exploatarea spațiului situat în municipiul Craiova, str.Calea București, bl.N1b, ap.1, până la finalizarea procedurii de licitație publică, dar nu mai mult de 1 an.
- Art.2.** Chiria pentru spațiul care face obiectul contractului de închiriere prevăzut la art.1, se va stabili prin raport de evaluare ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova, să semneze contractul de închiriere prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Finanțiară și Dr. Dănciulescu Alina Mihaela vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Marian VASILE



CONTRASEMNEAZĂ,
PT. SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU