

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 498

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect estimarea valorii de piață, în vederea stabilirii prețului de vânzare, pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, situate în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.127B, bl.N1b, parter, ap.2

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

Având în vedere raportul nr.176248/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect estimarea valorii de piață, în vederea stabilirii prețului de vânzare, pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, situate în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.127B, bl.N1b, parter, ap.2;

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca obiect estimarea valorii de piață, în vederea stabilirii prețului de vânzare, pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, situate în municipiul Craiova, str.Calea București, nr.127B, bl.N1b, parter, ap.2, în cuantum de 2.124,00 lei/mp., echivalent a 464,00 euro/mp.(nu include TVA), conform anexei nr.2 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,

Traian Alexandru Corneliu BEȚIU

CONTRASEMNEAZĂ,

PT.SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

RAPORT NR. 1710092/27.10.2017

COMANDA NR. 117096/28.08.2017

RAPORT DE EVALUARE

al imobilului „Cabinete medicale” din Craiova, Calea București nr. 127B, bl. N1b, parter, ap. 2, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova



- spațiu cabinet medical – 65,3 mp

DATA EVALUĂRII: 09.10.2017

SOLICITANT: MUNICIPIULUI CRAIOVA

DESTINATAR: MUNICIPIULUI CRAIOVA



Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu

Cuprinsul

Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea zonei de amplasare

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calcululele evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

Foto

**REZUMATUL LUCRĂRII.**

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru următorul bun imobil:

„CABINETE MEDICALE” DIN CRAIOVA, CALEA BUCUREȘTI NR. 127B, BL. N1B, PARTER, AP. 2, JUD. DOLJ, PROPRIETATEA DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA.

SOLICITANTUL LUCRĂRII: MUNICIPIULUI CRAIOVA

DESTINATARUL LUCRĂRII: MUNICIPIULUI CRAIOVA

Data evaluării: 09.10.2017

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.5775 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin venit).

Valoarea de piață estimată pentru bunul imobil evaluat este de:					2.124 lei/mp Au
Nr. Crt.	Denumire	Suprafata evaluata	Valoare lei/mp	Valoarea de piata	
1	Dogaru Carmen Adriana	41,15	2.124 lei	87.403 lei	19.094 €
2	Stelea Mariana	24,15	2.124 lei	51.295 lei	11.206 €
Total				138.698 lei	30.300 €
Total general		65,3	2.124 lei	138.698 lei	30.300 €

curs euro 4,5775 lei

Grila notariala:	Zona B	lei/mp Au	
Cabinete medicale	65,3	1.700 lei	111.010 lei
TOTAL			111.010 lei

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

Data: 09.10.2017

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

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

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

Telefon: 0722.635.370.

Email: office@acos.ro

Ipoteze și condiții limitative.

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

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau



de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

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

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

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

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

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

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

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

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

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



Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie **imobilul „Cabinete medicale” din Craiova, Calea București nr. 127B, bl. N1b, parter, ap. 2, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea vânzării.

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

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

Baza de evaluare, tipul valorii estimate.

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

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

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea **imobilului „Cabinete medicale” din Craiova, Calea București nr. 127B, bl. N1b, parter, ap. 2, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova**, în vederea vânzării.

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.



Materialele și sursele de informații utilizate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2017, care sunt în vigoare la data efectuării prezentului raport, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

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

Drepturile de proprietate evaluate.

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



- Hotărârea nr. 135/28.08.2008 HCL Craiova;

Clauzele de nepublicare.

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în **Craiova, Calea București nr. 127B, bl. N1b, parter, ap. 2, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.**

Zona este mediana – Zona Mediană

Se compune din:

- Apartamentul nr. 2 cu suprafața utilă de 65,3 mp.

Total suprafața evaluată: 65,3 mp

Data inspecției: 09.10.2017

Titularii contractelor – Str.Calea București, nr.127,bl. N1b, ap.2

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Suprafața (mp)
1	Dogaru Carmen Adriana	41,15
2	Stelea Mariana	24,15
TOTAL		65,3

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este **mediana – Zona Lăpuș Argeș.**

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Calea București;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare



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

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **mediana** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune din teren în cotă indiviză.

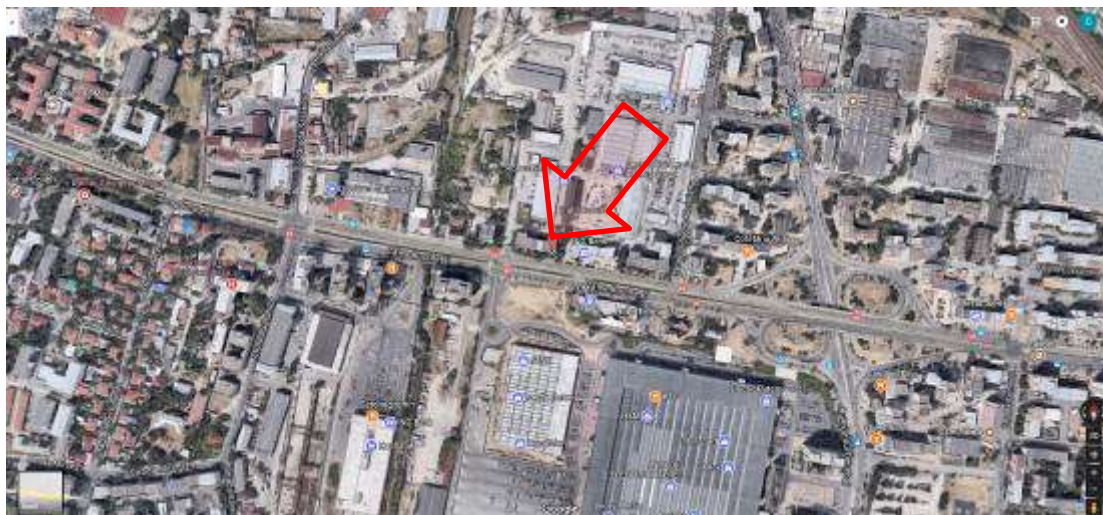
Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are acces la Calea București

Terenul este în cotă indiviză:

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale

**Descrierea construcțiilor.**

Apartamentele se află la parterul unui bloc de locuințe cu regimul de înălțime de P+4E, suprafața utilă evaluată este de 126,3 mp se compune din:



➤ Apartamentul nr. 2 cu suprafața utilă de 65,3 mp.

Are structura de rezistență din diafragme din beton armat, pereți din zidărie de cărămidă și BCA, fundație din beton armat, acoperiș tip terasă din beton armat.

Spațiul are finisajele medii și anume vopsitorii simple cu var lavabil, pardoseli din gresie veche, tâmplărie pvc și lemn cu geam simplu și termopan, instalație de apă-canal, instalație electrică, instalație de încălzire.

Utilități: instalație electrică, apă-canal, încălzire.

Starea tehnică bună.

PIF 1980.

Actuali chiriași au efectuat unele lucrări de investiții, acestea sunt evidențiate în acest raport, în cazul în care au fost făcute cu acordul și știința proprietarului.

Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;



- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Estimările privind ratele de creștere economică au fost revizuite pozitiv cu 0,1 puncte procentuale, atât pentru 2016 și 2017, la 4,2% și 3,7%, cât și pentru anul trecut, la 3,6%, potrivit prognozei economice de iarnă, publicată joi de CE. Anterior, Comisia estimase în toamnă o creștere economică pentru România de 3,5% pentru anul 2015, de 4,1% pentru 2016 și 3,6% pentru 2017.

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

Sursa: Oxford Economics.

SCURTA PREZENTARE MUN. CRAIOVA

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

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

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



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

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

Municipiul Craiova îmbină, într-un mod armonios, noul și vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, căpătând o personalitate proeminentă în special în ultimii ani după revoluție, când modernizarea și-a pus amprenta în toate domeniile de activitate.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale României, chiar și în condițiile dificile legate de tranziția la economia de piață. Există în Craiova un număr important de mari uzine și fabrici orientate spre o producție foarte variată: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare și mașini agricole, autoturisme, confecții textile, îngrășăminte chimice.

Pe raza municipiului Craiova funcționează peste 600 unități cu amănuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt și de alimentație publică) și 10 unități de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han și motel.

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

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

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

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

Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe. În orașul Craiova se află două instituții de învățământ superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public



1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în 1967. În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte.

Viața spirituală a Craiovei se reflectă în activitatea Teatrului Național, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte instituții de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Băniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tănase" și Filarmonica "Oltenia".

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

Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, așadar, ca orașul care i-a dat țării și lumii pe Constantin Brâncuși, Henri Coandă, Nicolae Titulescu, Gheorghe Țițeica - pentru a enumera doar câteva dintre marile personalități care s-au format aici - să-și regăsească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi.

Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică.

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

Căi de acces și drumuri:

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

- drumuri modernizate (asfaltate sau betonate) = 225 km

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

- nemodernizate (pământ sau de balast) = 68 km

Cale de rulare tramvai

- lungime totală 36, 5 km

Căi ferate:

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

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



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

- Rețeaua de cale ferată permite legături:

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

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

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

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

În orașul Craiova există rețea de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm. Execuția acesteia a început în anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Oțel, fontă, azbociment, premo.

Conductele din fontă sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. În marea majoritate a cartierelor există alimentare cu apă, dar nu există acoperire totală. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Vâlcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei.

Sistemul de canalizare măsoară aproximativ 360 km, având diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru construcție sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Construcția sistemului de canalizare a început în anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Vâlcii, Brestei, Romanești, Catargiu, și Brestei trebuie prevăzute stații de pompare.

Rețeaua de iluminat public a municipiului Craiova măsoară aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Execuția primelor rețele de energie datează din anul 1960.

Sistemul de distribuție gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km rețea cu durata de exploatare expirată.

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

Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, Popoveni, Braniște, Mofleni, Făcăi, Drumul Apelor, Bordei.

S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suportă din fonduri proprii numai înlocuirile de conducte de distribuție gaze naturale, extinderea rețelei de distribuție în municipiu se realizează din fondurile cetățenilor.

Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>



PIAȚA IMOBILIARA MUN. CRAIOVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: CBRE România

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

Imobilul evaluat este de tip **comercial**.

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **50 – 150 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii de piață **3-8 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **2-3,5 EURO/mp**.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare .

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

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

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

Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

CMBU = birouri (cabinete medicale)

**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.**

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Cea mai bună utilizare a construcției.

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

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

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Valoarea terenului.**Metoda comparațiilor directe.**

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

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

Nu face obiectul raportului de evaluare



Metodele de evaluare.

Metoda comparațiilor de piață.

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

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

Nu se aplică deoarece nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.

Abordarea prin cost

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

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

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

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

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



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

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

Valoarea este dată de formula:

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

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

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

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

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



Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

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



Concluzii.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

464 EURO/mp echivalent 2.124 Lei/mp.

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin cost este:

426 EURO/mp echivalent 1.950 Lei/mp.

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin venit, datorită caracterului de piață al metodei. Abordarea prin cost a fost folosită numai în scop de verificare pentru a estima valoarea minimă a construcției.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobilului „Cabinete medicale” din Craiova, Calea București nr. 127B, bl. N1b, parter, ap. 2, jud. Dolj, **proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova**, este de:

Valoarea de piață estimată pentru bunul imobil evaluat este de:				
				2.124 lei/mp Au
Nr. Crt.	Denumire	Suprafata evaluata	Valoare lei/mp	Valoarea de piata
1	Dogaru Carmen Adriana	41,15	2.124 lei	87.403 lei 19.094 €
2	Stelea Mariana	24,15	2.124 lei	51.295 lei 11.206 €
Total				138.698 lei 30.300 €
Total general		65,3	2.124 lei	138.698 lei 30.300 €

curs euro 4,5775 lei

Grila notariala:	Zona B	lei/mp Au
Cabinete medicale	65,3	1.700 lei 111.010 lei
TOTAL		111.010 lei

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

SOLICITANT: MUNICIPIULUI CRAIOVA

DESTINATAR: MUNICIPIULUI CRAIOVA

Data: 09.10.2017

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.¹

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



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

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



Calculule evaluării

ANEXA NR. 1 - ABORDAREA PRIN COST

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

DATE DE REFERINȚA:

- suprafața teren aferent (mp)	0,00
- suprafața construită (mp) Ac	75,10
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	75,10
- arie utilă (mp) Au cca.	65,30
- înălțime medie	3

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Au (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Infrastructură							
1	8CPSM3254E	75,1	83,0	6.232,9	1,006	1,036	6.496,0
Total							6.496,0
Suprastructura							
1	8CPPM3254E	75,1	302,3	22.701,2	1,006	1,036	23.659,6
Total							23.659,6
Finisaj							
1	FOBMAG	75,1	235,7	17.699,9	1,006	1,036	18.447,1
Total							18.447,1
Instalații electrice							
1	ELMAG	75,1	105,3	7.907,5	1,006	1,036	8.241,3
Total							8.241,3
Instalații sanitare							
1	SAMAG	75,1	28,0	2.102,7	1,006	1,036	2.191,4
Total							2.191,4
Instalații de încălzire							
1	INMAG	75,1	17,5	1.314,2	1,006	1,036	1.369,6
Total							1.369,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							60.405,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							804,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							50.760,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							676,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

		Au (mp) = 75,1			
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli reamenajare (euro/mp Au)
1	Infrastructură	6.496,0	39%	3.969,8	
2	Suprastructura	23.659,6	39%	14.458,6	118,4
3	Finisaj	18.447,1	35%	11.990,6	

35 ANI



4	Instalații electrice	8.241,3	35%	5.356,9
5	Instalații sanitare	2.191,4	35%	1.424,4
6	Instalații de încălzire	1.369,6	35%	890,3
Total cost cu tva (euro)		60.405,1		38.090,6
Total cost cu tva (Euro/mp)		804,4		507,2
Total cost fără tva (Euro)		50.760,6		32.008,9
Total cost fără tva (Euro/mp)		676,0		426,2

Gradul de uzura fizica: 36,94%

Neadecvare functionala 0,00%

Depreciere din cauze externe 0,00%

DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA 0%

VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE 146.500 RON
32.000 EUR

-	426 EUR/mp
-	1.950 RON/mp

VALOAREA TERENULUI 0 RON
0 EUR
0 EUR/MP

VALOAREA DE PIATA **146.500 RON**
32.000 EUR



Anexa nr. 2 - ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI			
Suprafata construita evaluata (mp)			75,10
Suprafata desfasurata evaluata (mp)			75,10
Suprafata utila (mp)			65,30
Chiria lunara (EUR/luna/)			7,0
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)			5.485
Total VBP (eur/an)			5.485
Grad de neocupare			10%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)			4.937
Total VBE (EUR/an)			4.937
Cheltuieli de exploatare			1.136
FIXE			544
	taxe proprietate	1,5%	480
	taxa concesiune teren		0
	asigurare	0,2%	64
	alte		0
VARIABLE			592
	management	1%	0
	functionare	0%	0
	reparatii -intretinere	10%	494
	alte cheltuieli	2%	99
	Reparatii capitale	0%	0
	Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)			3.800
Total VNE (EUR/an)			3.800
Rata de capitalizare conform Anexei			10,0%
Valoare randament (EUR)			38.003
Teren in exces	mp		0,00
Valoare pe mp	euro		0
Valoare teren	euro		0
Suprafata utila	mp		65
Costul unitar de reamenajare	euro		118
Total cost de reamenajare	euro		7.732
Valoarea estimata (EUR)			30.300 €
Curs euro:	4,5775 lei		138.700 LEI
Valori unitare		euro/mp Au	464 €
		lei/mp Au	2.124 LEI
Dogaru Carmen Adriana		41,15	19.100 €
Stelea Mariana		24,15	11.200 €

Rata de capitalizare birouri

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

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Rata medie de neocupare	Chiria (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	9,50%	n/a	8-12
Colliers International	Orase secundare	n/a	n/a	8-12
Cushman&Wakefield Echinox	Orase secundare	9,25%	n/a	9-11
Jones Lang Lasale	Orase secundare	9-9,5%	n/a	9-11
Knight Frank	Orase secundare	9,5-10,5%	n/a	7-11
Rata de capitalizare estimata	Orase secundare	10,00%		



Documentele evaluării



MUNICIPIUL CRAIOVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 Str. A.I. Cuza, Nr. 7
 Craiova, 200585
 Tel.: 40251/415235
 Fax: 40251/411561
 consiliulocal@primariacraiova.ro
 www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
 Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
 Nr.117096/28.08.2017

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

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.135/28.08.2008 s-a aprobat lista spațiilor proprietate privată a Municipiului Craiova, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical care urmează să fie vândute.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.96828/17.07.2017, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea prețului de vânzare al spațiilor cu destinația de cabinet medical, proprietate privată a Municipiului Craiova, situate în imobilele din Anexă.**

DIRECTOR EXECUTIV,
 IONUT CRISTIAN GALEA





Anexa

NR.CRT.	IMOBIL	ADRESA
1	Micropoliclinica Craiovița Nouă	Aleea Arh.Duiliu Marcu, nr.16A
2	Circa de adulți și pediatrie	Cartier Craiovița Nouă, Aleea Magnoliei, nr.7, bl.160G, ap.1
3	Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă	Bd.Oltenia, nr.41
4	Cabinete medicale	Calea București, nr.127 B, bl.N1b, ap.1 și ap.2
5	Dispensar medical	Bd.1 Mai, str.Mihail Cănciulescu, nr.7, bl.139, ap.1
6	Micropoliclinica Brazda lui Novac	Str.1 Decembrie 1918, nr.14
7	Dispensar medical	Str. Horia, nr.5
8	Cabinete medicale	Str.Olteț, nr.5
9	Circa de pediatrie	Str.Lăpuș, nr.15, bl.F11, sc.1, ap.1
10	Dispensar uman	Cerneie, str.Constantin Gherghina, nr.62
11	Dispensar uman	Podari, str.Dispensarului, nr.3, bl.3, sc.2, parter



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 135

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din 28.08.2008.

Având în vedere raportul nr.117595/2008, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune aprobarea listei spațiilor proprietate privată a municipiului Craiova, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, care urmează să fie vândute și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.75, 76, 77, 81 și 82/2008;

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă lista spațiilor proprietate privată a municipiului Craiova, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical care urmează să fie vândute, identificate conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Pe data prezentei hotărâri, își încetează efectele Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.273/2006.

Art.3. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico- Financiară și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



SAPL/10SapU/03Docs/Hotarat/2008/2008/135/2008.doc

CONTRASEMENEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU



Anexă la Hotărârea nr.135/2008

Lista spațiilor proprietate privată a municipiului Craiova, cu destinația de cabinete medicale precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului, ce urmează să fie vândute în condițiile OUG nr. 68/2008

1. Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. 56, ap. 1
2. Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. 56, ap. 2
3. Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. 56, ap. 3
4. Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. 56, ap. 4
5. Craiova, cart. Calea București (Lăpuș), bl. N1b, parter, ap. 1
6. Craiova, cart. Calea București (Lăpuș), bl. N1b, parter, ap. 2
7. Craiova, cart. Craiovița Nouă, bl. 160G, ap. 1
8. Craiova, cart. Craiovița Nouă, bl. 160G, ap. 2
9. Craiova, Bd. 1 Mai, str. Dr. Mihai Cănciulescu, bl. 139, ap. 1
10. Craiova, cart. Lăpuș, bl. F11, sc. 1, ap. 1
11. Craiova, cart. Lăpuș, bl. F11, sc. 1, ap. 4 (2)
12. Craiova, cart. Rovine, bl. G28, ap. 1,
13. Craiova, cart. Rovine, bl. G28, ap. 2
14. Craiova, cart. Rovine, bl. G28, ap. 3
15. Craiova, cart. Rovine, bl. G28, ap. 4
16. Craiova, cart. Valea Roșie, bl. 6 vechi, parter
17. Podari, bl. 3, parter
18. Craiova, Aleea Arh. Diuliu Marcu nr. 16A
19. Craiova, Bd. Oltenia nr. 41
20. Craiova, Str. Oltet nr. 5
21. Craiova, str. Constantin Gherghina nr. 62
22. Craiova, str. Horia nr. 5
23. Craiova, str. 1 Decembrie 1918 nr. 14

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Virgil BOBOC.



SAPL:\sap\510\Doc\Hotaran Finale 2008 Nou\HCL\hz 135\2008.doc

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ**

Operator cu caracter personal 832

Dosar nr.81587/2010

INCHEIERE nr.81587

Registrator –

Asistent – registrator Militaru Nela

Lungoci Mihai
registrator

Asupra cererii introduse de Municipiul Craiova, privind notarea schimbării regimului juridic în Cartea Funciară, în baza Hotărârii nr. 238/27.12.2004 emisă de Consiliul Local Craiova, referat de legalitate nr. 14351/2004 emis de Prefectura Dolj.

Văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 26 alin 4 lit c din Legea nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei cu chitanță nr.0, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.4.2.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr.81587/21.12.2010, privind imobilul situat în Craiova, Calea București, nr. 127 B(fosta str. Lapusului), bl. N1b, sc. 1, ap. 2- Circa 34 Pediatrice, cu număr cadastral 5737/2, înscris în C.F. nr. 57653 a loc. Craiova, sub A 1, proprietatea lui: **MUNICIPIUL CRAIOVA – DOMENIU PUBLIC, de sub B 1.**

Dispune notarea schimbării regimului juridic al imobilului de sub A 1, din domeniu public în **domeniu privat**, cu mențiunea la B 3.

Prezenta se va comunica: Municipiul Craiova.

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 31.01.2011.

Registrator

Asistent - registrator

**Militaru Nela**
asistent registrator



Nr. cerere: 81587...
Ziua: 21...
Luna: 12...
Anul: 2010...

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOIJ

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ pentru INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 57653

Comuna/ Oraș/ Municipiu ... Craiova.....

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral al parcelei	Descrierea imobilului	Intinderea în ha și m²	Obs.
1	5737/2	Ap. 2, situat în Craiova, Calea București, nr. 127 B (fost str. Lapusului) bl. N1b, sc. 1, cu destinația – Circa 34 Pediatrice - cu Sc- 64,37mp		

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Obs.
1, 3	MUNICIPIUL CRAIOVA - DOMENIU PRIVAT In baza - HG nr. 965/2002 si Anexa nr. 2 - Inventarul bunurilor ce apartin domeniului public - Hotarirea nr. 238/2004 Cons. Local Craiova - Referat de legalitate nr. 14351/2004 Prefectura Doij	

C. Partea a III-a

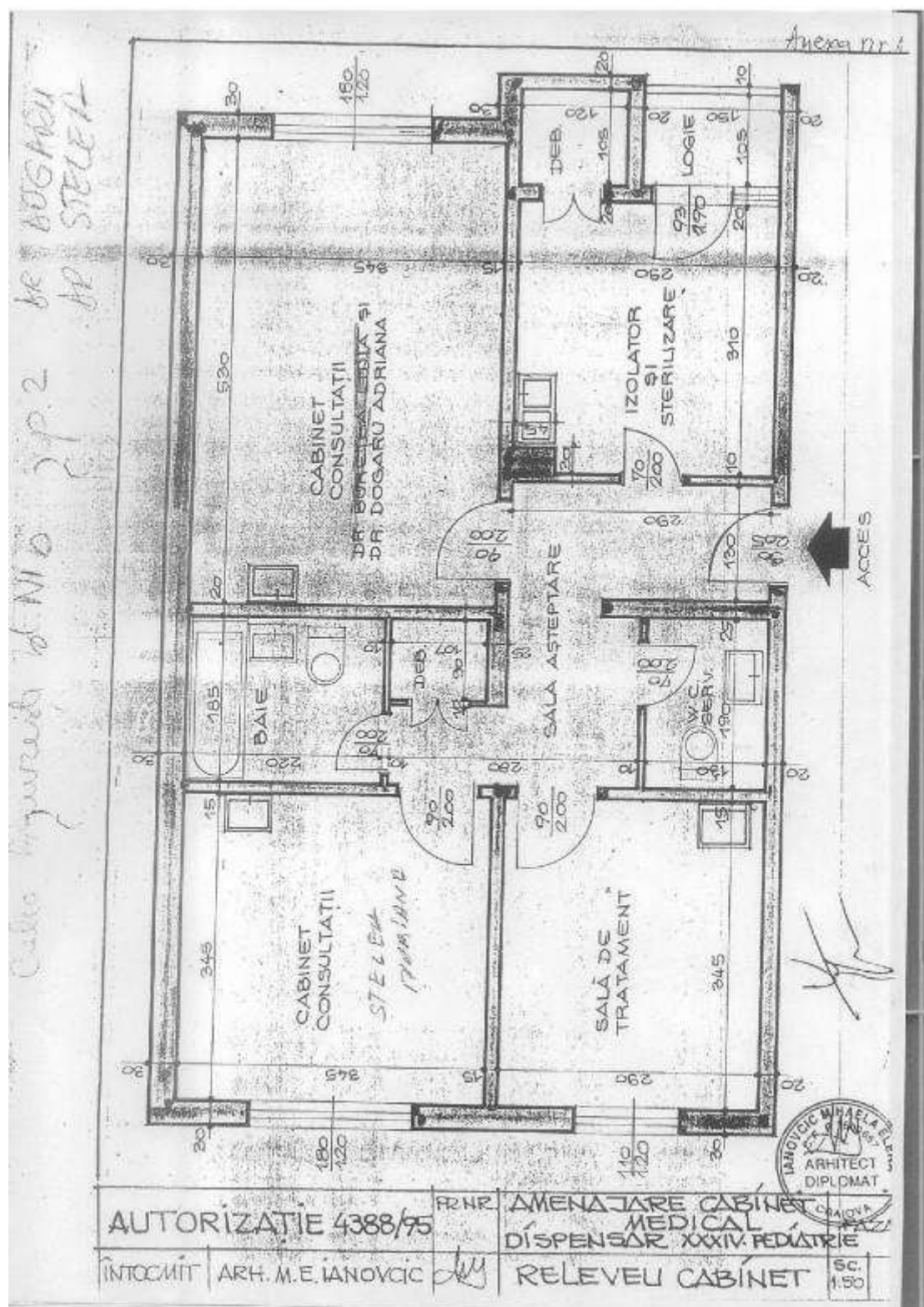
Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Obs.
1	Nu are sarcini	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitia in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou

Anexa la Incheierea nr. 81587/2010
Asistent - registrator,

Asistent - registrator







Anexa nr.2

ACORD DE VOINȚĂ

Încheiat astăzi 25 ianuarie 2005
La sediul celor 2 cabinete medicale
situate în Craiova, Calea București, bl. N1b, ap.2

I. Părțile acordului:

- 1.1. Cab. Med. Fam. Dr. Dogaru Carmen-Adriana cu sediul în Craiova, Calea București, bl. N1b, ap.2, înregistrat la Registrul Cabinetelor sub nr.574213/1999, având ca reprezentant legal pe Dr. Dogaru Carmen-Adriana și
- 1.2. Cab. Med. Fam. Dr. Stelea Mariana cu sediul în Craiova, Calea București, bl. N1b, ap.2, înregistrat la Registrul Cabinetelor sub nr.574238/1999, având ca reprezentant legal pe Dr. Stelea Mariana,

sau convenit să încheie prezentul acord de voință privind modul de funcționare a spațiului în care funcționează cabinetele, cu respectarea lui sine die

II. Obiectul acordului:

Obiectul prezentului acord de voință îl constituie modul de împărțire al spațiilor în care funcționează cabinetele. Declaram prin prezentul că am căzut de acord ca spațiul situat în Calea București, bl.N1b, ap.2 să-l folosim astfel:

- Dr. Dogaru Carmen-Adriana în exclusivitate:
 - cabinet de consultații în suprafață de 18,3 m pătrați (situat în N-V)
 - izolator și sterilizare în suprafață de 9 m pătrați (situat în N-E)
 - debara în suprafață de 1,3 m pătrați (cu acces din izolator)
 - logie în suprafață de 1,6 m pătrați
- Dr. Stelea Mariana în exclusivitate:
 - cabinet de consultații în suprafață de 11,9 m pătrați (situat în S-V)
 - debara în suprafață de 1 m pătrat (cu acces din holul comun)
- În indiviziune folosim restul:
 - sală de tratament în suprafață de 10 m pătrați (situat în S-E)
 - baie personal în suprafață de 4,1 m pătrați
 - WC pacienți în suprafață de 2,5 m pătrați
 - holul de așteptare în suprafață de 5,3 m pătrați

De menționat, că spațiul recunoscut ca fiind comun, este folosit de Cab. Dr. Dogaru Carmen-Adriana 12 ore/zi, conform orarului afișat, iar cel al Cab. Dr. Stelea Mariana 5 ore/zi, conform orarului afișat.

Acest acord de voință a fost încheiat între noi pentru a putea concesiunea incinta situată la adresa de mai sus, în vederea desfășurării în continuare a activității de furnizare de servicii medicale. În situația schimbării tipului de contract de folosință sau înstrăinării



incintei, de către proprietar, se vor menține cotele stabilite pentru fiecare cabinet, cu plata echivalentă și dreptul de preempțiune între cabinete.

III. Clauze finale

Prezentul act reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul act s-a încheiat în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și unul depus la Primăria Municipiului Craiova (Consiliul Local), ca anexă la contractul de concesiune.

Cab. Med. Fam. Dr. Dogaru Carmen-Adriana



DR. ADRIANA DOGARU
medic primar medicina familie
completare echivalent
30/06/11

Cab. Med. Fam. Dr. Stelca Mariana





EXA Nr. 3 Parte integrantă a contractului de concesiune înregistrat la nr. 125/48 în data 28.01.2005

FIȘA SUPRAFEȚII UTILE CONCESIONATE ÎN
municipiul CRAIOVA, Calea București, blocul N1b, apartamentul 2,
Dr. Siclea Mariana

ate privind spațiul concesionat

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	Suprafața [m ²]	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.	Cabinet medical	11,9	da	
3.	Debara	1,3	da	
6.	Sală tratamente	10		Da
7.	Baie personal	4,1		Da
8.	WC pacienți	2,5		Da
9.	Hol așteptare	5,3		Da
TOTAL		35,1		

titularii de contracte de concesiune care folosesc spațiul în comun

Nr.	Numele și prenumele	Căminarea	Suprafața folosită (m ²)
1.	Dogaru Carmen Adriana	Titular	41,15 (30,2 / 21,9,2)
2.	Siclea Mariana	Titular	24,15 (13,5 / 21,9,2)

CONCEDENT:

CONCESIONAR:



Nu s-au identificat proprietăți comparabile tranzacționate recent.

10/29/2017 Biroul de Inchiinzi în Craiova, zonă: Nord, Sud, Est, Vest, Sud-Est, Nord-Est, Sud-Vest, Nord-Vest, Periferie, Exterior Nord, Exterior Sud, Exterior Est, Exterior Vest, Aeroport, Bari...

[illegible]



10/29/2017 Broun de înfrînare în Craiova, zonele: Nord, Sud, Est, Vest, Sud-Est, Nord-Est, Sud-Vest, Nord-Vest, Prafeta, Exterior Nord, Exterior Sud, Exterior Est, Exterior Vest, Aeroport, Bar...

Suprafață:

- ☐ sub 60 mp
- ☐ 60 - 100 mp
- ☐ 100 - 150 mp
- ☐ 150 - 250 mp
- [mai multe...](#)

Chirie netă / lună:

- ☐ sub 300 EUR
- ☐ 300 - 600 EUR
- ☐ 600 - 900 EUR
- ☐ 900 - 1500 EUR
- [mai multe...](#)

Chirie mp / lună:

- ☒ sub 5 EUR
- ☒ 5 - 10 EUR
- ☐ 10 - 15 EUR
- [mai multe...](#)

Opțiuni:

- ☐ comision 0% de la chiria

Disponibilitate:

- ☐ imediat
- ☐ în 15 zile
- ☐ în 30 zile
- ☐ în 3 luni
- ☐ oțelul

Vari spații:

- ☒ Disponibil
- ☐ Închiriat

Cuvințe cheie:

Ex. parcare, lift

[Mai multe oferte](#)

3 poze

Idéal birouri / Institutii
Craiova, zona Brașov

Spați în cadrul de birouri
56 mp

22 RON / mp / lună
1.232 RON / lună

Selveci anuț

Detalii anuț

6 poze

Spați birouri / Institutii / b-dul Carol I
Craiova, zona Cent

Spați în cadrul de birouri
140 mp

8 EUR / mp / lună
1.314 EUR / lună

Selveci anuț

Detalii anuț

6 poze

Spați comercial, 220 mp, utilitati, Ales
Shopping City
Craiova, zona Craiova Noua

Spați în cadrul de birouri
220 mp

8 EUR / mp / lună
1.760 EUR / lună

Selveci anuț

Detalii anuț

9 poze

Idéal birouri / Locuințe
Craiova, zona Rovine

Spați în cadrul de birouri
70 mp

4 EUR / mp / lună
280 EUR / lună

Selveci anuț

Detalii anuț

7 poze

Spați 100 mp / birouri / Institutii
Craiova, zona Rovine

Spați în cadrul de birouri
100 mp

5 EUR / mp / lună
500 EUR / lună

Selveci anuț

Detalii anuț

11 poze

Birouri / Institutii / Central
Craiova, zona Titulescu

Spați în cadrul de birouri
80 mp

7 EUR / mp / lună
560 EUR / lună

Selveci anuț

Detalii anuț

[Inscrie-te](#) și primești email cu anunțurile noi de apartament

[Dă-ne un feedback](#) și ne vom bucura pentru tine

Folosești cookies. Navigând în continuare îți exprimăm acordul asupra folosirii cookie-urilor. [Vezi detalii](#)

© Real Estate Network 1999-2017. Toate drepturile rezervate. [Politică de confidențialitate](#)

SpațiComerciali:este piața unde găsești cele mai multe birouri de birouri din România, atât în București, cât și în alte orașe, unde poți găsi un birou dintr-o clădire de birouri, un apartament sau un spațiu comercial.

Spați de birouri din principalele orașe din țară și pe lângă birouri de birouri din București, principalele orașe din țară: Cluj-Napoca, Iași, Timișoara, Brașov, Constanța sau Sibiu - sunt din ce în ce mai atrăgătoare pentru investitori datorită forței de muncă la un nivel înalt competitiv pe care o oferă și a dezvoltării infrastructurii. Vă recomandăm să pe lângă Craiova

<https://www.spațiocomerciali.ro/inchiriere-birouri-craiova?id=82196526>

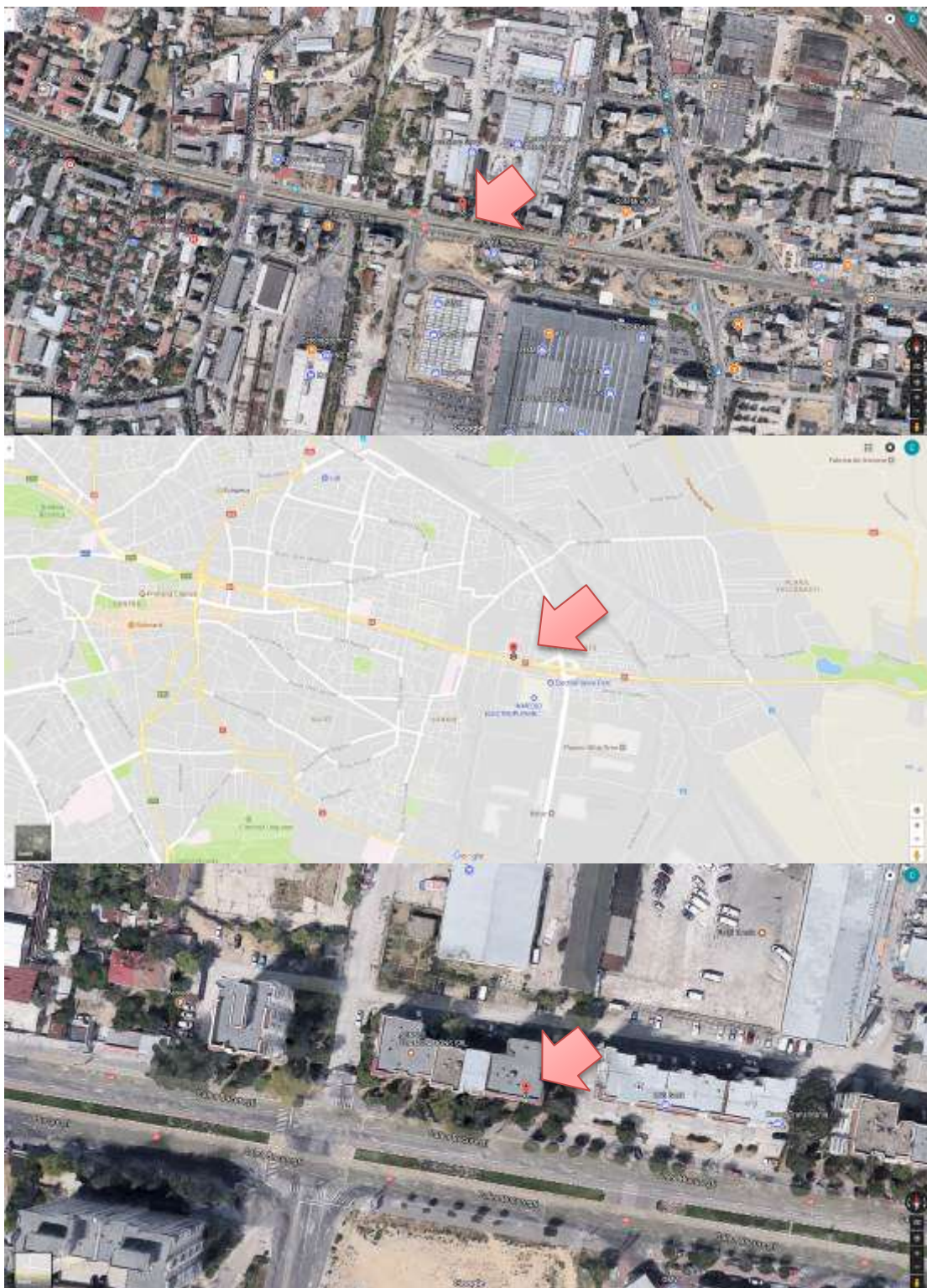
2/3

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu

Pagină 45 din 48



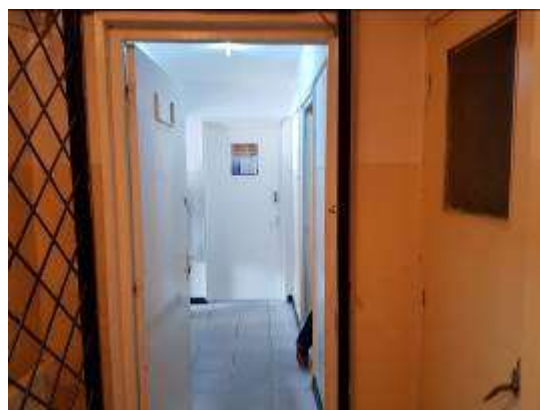
Amplasament





Foto





Anexa 2 la Hotărârea nr.498/2017

TABEL

**Valoarea de piață estimată pentru spațiile cu destinație medicală
situate în bunul imobil evaluat din Craiova, str. Calea București, nr.127B, bl.N1b,
parter, ap.2, județul Dolj**

Nr. Crt.	Denumire	Suprafață -mp-	Valoare -lei/mp-	Valoare -euro/mp-	Valoare de piață -lei/mp-	Valoare de piață -euro/mp-
1	Dogaru Carmen Adriana	41,15	2.124,00	464,00	87.403,00	19.094,00
2	Stelea Mariana	24,15	2.124,00	464,00	51.295,00	11.206,00

Curs euro din 09.10.2017 = 4,5775 lei
Valorile nu includ TVA.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Traian Alexandru Corneliu BEȚIU**