

HOTĂRÂREA NR. ____

privind însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului chiriei, în vederea încheierii contractului de închiriere pentru spațiul cu destinația de cabinet medical situat în municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă) – Cabinet Medical Individual Dr. Lupu Virginia

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2018;

Având în vedere raportul nr.26915/2018 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului chiriei, în vederea încheierii contractului de închiriere pentru spațiul cu destinația de cabinet medical, situat în municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă) – Cabinet Medical Individual Dr. Lupu Virginia ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea cuantumului chiriei, în vederea încheierii contractului de închiriere pentru spațiul cu destinația de cabinet medical, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova și aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, în suprafață de 17,25 mp, situat în municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă) – Cabinet Medical Individual Dr. Lupu Virginia, la suma anuală de 3.402,00 lei, echivalent a 743,00 euro (197,21 lei/mp, echivalent a 43,08 euro/mp) - valoarea nu include TVA, respectiv la suma lunară de 284,00 lei, echivalent a 62,00 euro (16,43 lei/mp, echivalent a 3,59 euro/mp) - valoarea nu include TVA, 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.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Mihail GENOIU

AVIZAT,
PT.SECRETAR,
Ovidiu MISCHIANU

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. _____/_____2018

SE APROBĂ,
PRIMAR,
MIHAIL GENOIU

RAPORT

privind însușirea Raportului de Evaluare ce are ca obiect stabilirea chiriei pentru spațiul cu destinația de cabinet medical situat în Craiova, B-dul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă)

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.326/31.08.2017, art.1., s-a aprobat încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Dr. Lupu Virginia, medic titular al Cabinetului Medical Individual Dr. Lupu Virginia, având ca obiect exploatarea spațiului situat în Municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă), în suprafață de 17,25 mp, până la finalizarea procedurii de licitație publică, dar nu mai mult de 1 an.

Conform art.2.din hotărârea sus menționată, ”Chiria pentru spațiul care face obiectul contractului de închiriere prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre, se va stabili prin raport de evaluare ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.”

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, respectiv, încheierii contractului de închiriere, având în vedere Contractul de Servicii nr.96828/17.07.2017, încheiat între Municipiul Craiova și PFA ANDRONIU IULIAN COSMIN, în vigoare, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate prin contract, autoritatea publică locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea cuantumului chiriei aferent spațiului cu destinația de cabinet medical, situat în Municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă), în suprafață de 17,25 mp, proprietate privată a Municipiului Craiova, aflat în administrarea Consiliului Local.

În urma solicitării/comandă nr.136158/02.10.2017, făcută de către autoritatea locală către PFA ANDRONIU IULIAN COSMIN, acesta a întocmit raportul de evaluare nr.1711205/15.01.2018 ce estimează valoarea de piață și chiria pentru spațiul (bunul imobil) situat în Municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă).

În cadrul raportului de evaluare întocmit de Expert Evaluator Iulian – Cosmin Androniu înregistrat la Primăria Municipiului Craiova sub nr.16931/30.01.2018, a fost estimat cuantumul chiriei pentru spațiul menționat mai sus, înțelegând prin aceasta chiria la „valoarea de piață”.

Valoarea estimată a chiriei anuale este de: 3.402,00 lei echivalent a 743,00 euro (197,21 lei/mp echivalent a 43,08 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de: 284,00 lei echivalent a 62,00 euro (16,43 lei/mp echivalent a 3,59 euro/mp). Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la 4,5775 lei pentru un euro, având ca element de referință cursul BNR, la data de 09.10.2017, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Față de cele prezentate, potrivit H.C.L.nr.326/31.08.2017, în temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b și art.123 alin.1 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- Însușirea raportului de evaluare (anexa la prezentul raport), având ca obiect stabilirea cuantumului chiriei, în vederea încheierii contractului de închiriere pentru spațiul cu destinația de cabinet medical în suprafață de 17,25 mp, situat în Municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă) – Cabinet Medical Individual Dr. Lupu Virginia - aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova și aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, **la suma anuală de 3.402,00 lei echivalent a 743,00 euro (197,21 lei/mp echivalent a 43,08 euro/mp) - valoarea nu include TVA, respectiv la suma lunară de 284,00 lei echivalent a 62,00 euro (16,43 lei/mp echivalent a 3,59 euro/mp) - valoarea nu include TVA.**

**Director Executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA**

**Vizat pentru legalitate,
cons.jur. Denisa Mariana PÎRVU**

Întocmit,

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. 1711205/15.01.2018
COMANDA NR. 136158/02.10.2017

RAPORT DE EVALUARE

al cabinet medical din Craiova, str. B-dul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă – cabinet Dr. Lupu Virginia, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova



- construcție și chirie – 17,25 mp

DATA EVALUĂRII: 09.10.2017

SOLICITANT: MUNICIPIULUI CRAIOVA

DESTINATAR: MUNICIPIULUI CRAIOVA

All rights reserved. Copyrights © 2003-2017 Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin



Cuprinsul.

INTRODUCERE

Pagina de titlu

Cuprinsul

Rezumatul lucrării

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Materialele și sursele de informații utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Clauzele de nepublicare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea activelor

Descrierea zonei de amplasare

Descrierea amplasamentului

Descrierea construcțiilor

Studiul pieței

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Valoarea terenului

Metode de evaluare

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Alegerea valorii finale

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Calcululele evaluării

Documentele evaluării

Amplasament

Foto



REZUMATUL LUCRĂRII.

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a chiriei pentru următorul bun imobil:

CABINET MEDICAL DIN CRAIOVA, STR. B-DUL OLTENIA, NR. 41 (POLICLINICA STOMATOLOGICĂ CRAIOVIȚA NOUĂ – CABINET DR. LUPU VIRGINIA, 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):

35700 lei echivalent a 7800 euro (2082 lei/mp)

Valoarea estimată în Studiul de piață al Camerei Notarilor Craiova 2017:

25875 lei echivalent a 5653 euro (1500 lei/mp)

Suprafața este de 17,25 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

3402 lei echivalent a 743 euro (197,21 lei/mp echivalent a 43,08 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

284 lei echivalent a 62 euro (16,43 lei/mp echivalent a 3,59 euro/mp).

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

Data: 15.01.2018

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;

Se presupune că suprafețele prezentate în documentele furnizate de client și anexate raportului, sunt corecte, nu s-a prezentat documentație cadastrală actualizată și nici un extras de carte funciară actual. Evaluatorul presupune că suprafața evaluată este corect calculată și amplasată conform schițelor anexate.

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 **cabinet medical din Craiova, str. B-dul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă – cabinet Dr. Lupu Virginia, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea **închirierii**.

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

Utilizatorul evaluării este clientul, **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 **cabinet medical din Craiova, str. B-dul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă – cabinet Dr. Lupu Virginia, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova**, în vederea **stabilirii chiriei**.

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. 326/31.08.2017 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, str. B-dul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă – cabinet Dr. Lupu Virginia, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.**

Zona este semicentrală – Zona A2

Se compune din:

- Spațiu aflat într-o clădire cu P+1E (conform comandă) cu suprafața utilă de 17,25 mp, compus din cabinet medical (exclusiv) cu suprafața utilă 6,55 mp și spații comune (hol, sală de așteptare, sală de tratamente, grupuri sanitare, etc) cu suprafața utilă de 10,70 mp;

Total suprafață evaluată: 17,25 mp

Data inspecției: 09.10.2017

Descrierea zonei de amplasare.

Zona de amplasare este Zona mediană.

Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B-dul Oltenia;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

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



Utilități edilitare

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referința mediană 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 B-dul Oltenia

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale





Descrierea construcțiilor.

Clădire are suprafața utilă totală de 395,50 lconform centralizatorului cu contractele). Suprafața construită rezultată din calcule este de 237,30 mp și desfășurată de 474,60 mp. Se compune din cabinete medicale si spatiile comune aferente. Regimul de înălțime este de P+1E.

Are structura de rezistență din zidărie portantă de cărămidă, fundație din beton armat, planșee din beton armat, acoperiș tip terasă din beton armat cu hidroizolație.

Spațiul are finisajele medii și anume vopsitorii cu var lavabil, pardoseli acoperite cu gresie, tâmplărie pvc cu geam termopan, iar în spațiile comune pardoseli din mozaic, vopsitorii simple.

Utilități: instalație electrică, apă-canal și încălzire.

Starea tehnică bună. Vechimea cca 42 ani.

Titularii contractelor

Nr.crt.	Denumire Cabinet Medical Individual	Suprafața (mp)
1	Albu Marilena	37423/17.05.2006
2	Barbarasă Marcela-Cristina	37418/17.05.2006
3	Brenciu Cătălin	37433/17.05.2006
4	Baltes Liviu – Iulian	204924/30.12.2014
5	Cirstea Magdalena Viorica	37425/17.05.2006
6	Cirstocea Aneta	37437/17.05.2006
7	Copăcescu Simona Camelia	37428/17.05.2006
8	Conea Lidia	83848/03.06.2013
9	Darie Maria Luiza	37426/17.05.2006
10	Dragomir Lucian Paul	37416/17.05.2006
11	Flori Crina	37422/17.05.2006
12	Florincescu Gheorghe-Ion	37420/17.05.2006
13	Groza Radu	37419/17.05.2006
14	Gabroveanu Cecilia Mihaela	37417/17.05.2006
15	Lupu Virginia	37434/17.05.2006
16	Mîniosu Octavian Sorin	83855/03.06.2013
17	Opriși Simona Elena	37436/17.05.2006
18	Pasarin Alina Nicoleta	37424/17.05.2006
19	Petcu Cristian Marian	315901/15.10.2007
20	Prună Mariana	37430/17.05.2006
21	S.C.Platonida S.R.L.	179201/08.12.2014
TOTAL		395,5



Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

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

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

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

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

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,



- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

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

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



de euro (+ 4,1%) iar importurile au crescut cu 7,6%. Ratele dobânzilor au scăzut în continuare și 3 miliarde de euro în investiții străine directe au fost atrase (+25%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Sursa: Oxford Economics.

SCURTA PREZENTARE MUN. CRAIOVA

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în 1967. În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte.

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

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

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

Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății



românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică.

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

Căi de acces și drumuri:

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

- drumuri modernizate (asfaltate sau betonate) = 225 km
- împietruite (pavaje din pavele de piatră cubică, brută sau din bolovani de râu) = 83 km

- nemodernizate (pământ sau de balast) = 68 km

Cale de rulare tramvai

- lungime totală 36, 5 km

Căi ferate:

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

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

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

- Rețeaua de cale ferată permite legături:

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

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

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

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

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

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

Sistemul de canalizare măsoară aproximativ 360 km, având diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru construcție sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Construcția sistemului de canalizare a început în anul 1910.



Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Vâlcii, Brestei, Romanești, Catargiu, și Brestei trebuie prevăzute stații de pompare.

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

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

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

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

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

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

PIAȚA IMOBILIARA MUN. CRAIOVA

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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 mediană** 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 considerăm 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 **40 – 90 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirie de piață **3-10 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **1,5-3,5 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 = comercială

**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 fizică s-a stabilit pe subansamblele constituente respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

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

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

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

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**).

Estimarea chiriei.

Limita minima a chiriei, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a prețului suprafeței se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2016- 2017

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

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

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

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece perioada de recuperare era de min 15 ani.



Se consideră o perioadă de recuperare de 15 ani în cazul închirierii.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea chiriei anuale utilizăm formula:

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

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 3**.

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 si concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate in raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal in proprietatea evaluata;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportata;
- evaluarea a fost elaborata in conformitate cu Codul de Etica, cu standardele profesionale si cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesionala si experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistenta profesionala pentru elaborarea raportului.



Concluzii.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin cost este:

25200 lei echivalent a 5500 euro (1450 lei echivalent a 317 euro/mp)

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

35700 lei echivalent a 7800 euro (2082 lei echivalent a 455 euro/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 cabinet medical din Craiova, str. B-dul Oltenia, nr. 41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă – cabinet Dr. Lupu Virginia, jud. Dolj, **proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova**, este de:

35700 lei echivalent a 7800 euro (2082 lei/mp)

Valoarea estimată în Studiul de piață al Camerei Notarilor Craiova 2017:

25875 lei echivalent a 5653 euro (1500 lei/mp)

Suprafața este de 17,25 mp

Valoarea estimată a chiriei anuale este de:

3402 lei echivalent a 743 euro (197,21 lei/mp echivalent a 43,08 euro/mp).

Valoarea estimată a chiriei lunare este de:

284 lei echivalent a 62 euro (16,43 lei/mp echivalent a 3,59 euro/mp).

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

SOLICITANT: MUNICIPIULUI CRAIOVA

DESTINATAR: MUNICIPIULUI CRAIOVA

Data: 15.01.2018

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 piață, 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 au valoare numai pentru un cumpărător special.



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

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



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	237,30
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	474,60
- arie utilă (mp) Au conf contract	395,50
- 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	
Suprastructura							
1	8CLBTIPB	474,6	206,5	98.004,9	1,006	1,036	102.142,3
Total							102.142,3
Finisaj							
1	FICLBTIPB	474,6	218,5	103.700,1	1,006	1,036	108.077,9
Total							108.077,9
Invelițoare							
1	TERNECIRC	237,3	102,7	24.370,7	1,006	1,036	25.399,5
Total							25.399,5
Instalații electrice							
1	IECLBTIPB	474,6	33,1	15.709,3	1,006	1,036	16.372,4
Total							16.372,4
Instalații sanitare							
1	ISCLBTIPB	474,6	25,0	11.865,0	1,006	1,036	12.365,9
Total							12.365,9
Instalații de încălzire							
1	IVCLBTIPB	474,6	30,8	14.617,7	1,006	1,036	15.234,8
Total							15.234,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							279.592,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							589,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							234.952,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							495,1

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

		Au (mp)			
		= 474,6			
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli reamenajare (euro/mp Au)
1	Suprastructura	102.142,3	47%	54.475,9	
2	Finisaj	108.077,9	47%	57.641,5	107,2
3	Invelițoare	25.399,5	47%	13.546,4	

42 ANI



4	Instalații electrice	16.372,4	47%	8.732,0
5	Instalații sanitare	12.365,9	47%	6.595,1
6	Instalații de încălzire	15.234,8	47%	8.125,2
Total cost cu tva (euro)		279.592,8		149.116,2
Total cost cu tva (Euro/mp)		589,1		314,2
Total cost fără tva (Euro)		234.952,0		125.307,7
Total cost fără tva (Euro/mp)		495,1		264,0

Gradul de uzura fizică: 46,67%

Neadecvare funcțională 0,00%

Depreciere din cauze externe 0,00%

DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ 0%

VALOAREA RAMĂȘA CONSTRUCTIE 573.600 RON
125.300 EUR

	-	317	EUR/mp
	-	1.450	RON/mp

VALOAREA TERENULUI 0 RON
0 EUR
0 EUR/MP

VALOAREA DE PIATĂ	573.600	RON
	125.300	EUR
	CURS EURO: 4,5775	RON

VALOAREA DE PIATĂ SPAȚIU EVALUAT	17,25	mp Au	5.500	EUR
			25.200	RON



Anexa nr. 2 -ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata construita evaluata (mp)		237,30
Suprafata desfasurata evaluata (mp)		474,60
Suprafata utila (mp)		395,50
Chiria lunara (EUR/luna/)		7,0
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		33.222
Total VBP (eur/an)		33.222
Grad de neocupare		10%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		29.900
Total VBE (EUR/an)		29.900
Cheltuieli de exploatare		7.669
FIXE		2.586
taxe proprietate	1,5%	1.880
taxa concesiune teren (valoare grila notarilor)	25 ani recuperare	456
asigurare	0,2%	251
altele		0
VARIABLE		5.083
management	1%	299
functionare	0%	0
reparatii -intretinere	14%	4.186
alte cheltuieli	2%	598
Reparatii capitale	0%	0
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		22.231
Total VNE (EUR/an)		22.231
Rata de capitalizare conform Anexei		10,0%
Valoare randament (EUR)		222.305
Teren in exces	mp	0,00
Valoare pe mp	euro	0
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	396
Costul unitar de reamenajare	euro	107
Total cost de reamenajare	euro	42.383
Valoarea estimata (EUR)		179.900 €
Curs euro:	4,5775 lei	823.500 LEI
	euro/mp Au	455 €
	lei/mp Au	2.082 LEI
Cabinet medical	17,25	7.800 €
		35.700 lei

**Rata de capitalizare birouri**

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

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

**ANEXA NR. 3 - Estimarea chiriei**

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2016- 2017

Luna	Dobânda
iulie-17	1,75
iunie-17	1,75
mai-17	1,75
aprilie-17	1,75
martie-17	1,75
februarie-17	1,75
ianuarie-17	1,75
decembrie-16	1,75
noiembrie-16	1,75
octombrie-16	1,75
septembrie-16	1,75
august-16	1,75
MEDIA	1,75

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

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

$$\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i} \quad 10,56$$

Valoarea de piață / mp	2.082 lei
	455 €
Suprafața (mp)	17,25

Chiria:

chiria anuală / mp	197,21 lei
	43,08 €
chiria anuală total suprafață	3.402 lei
	743 €
chiria lunară/mp	16,43 lei
	3,59 €
chiria lunara total suprafață	284 lei
	62 €
Curs Euro:	4,5775 lei

**Documentele evaluării**

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

 **MUNICIPIUL CRAIOVA**
CERTIFICAT
Organizat de
Societate de Management al Calitatii
ISO 9001
Certificat 9866 C

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 136/18/02.10.2017

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

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.326/31.08.2017 s-a aprobat încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Dr. Lupu Virginia, medic titular al Cabinetului Medical Individual Dr. Lupu Virginia, având ca obiect exploatarea spațiului cu destinația de cabinet medical, situat în Municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă), în suprafață de 17,25 mp, până la finalizarea procedurii de licitație publică, dar nu mai mult de 1 an.

Potrivit art.2. din Hotărârea Consiliului Local nr.326/31.08.2017, chiria pentru spațiul care face obiectul contractului de închiriere prevăzut la art.1. (din aceeași hotărâre), se va stabili prin raport de evaluare ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

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 cuantumului chiriei aferent spațiului cu destinația de cabinet medical, situat în Municipiul Craiova, B-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă), proprietate privată a Municipiului Craiova, aflat în administrarea Consiliului Local.**

Menționăm că spațiul care face obiectul contractului de închiriere este în suprafață de 17,25 mp din care 6,55 mp reprezintă suprafața cabinetului medical la care se adaugă 10,70 mp reprezentând cota indiviză din spațiile comune (hol, săli de așteptare, grupuri sanitare).

DIRECTOR EXECUTIV,
IONUȚ CRISTIAN GÂLEA





**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.326

privind încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Dr. Lupu Virginia, medic titular al Cabinetului Medical Individual Dr.Lupu Virginia, având ca obiect exploatarea spațiului situat în municipiul Craiova, b-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă)

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

Având în vedere raportul nr.111096/2017 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și Dr. Lupu Virginia, medic titular al Cabinetului Medical Individual Dr.Lupu Virginia, având ca obiect exploatarea spațiului situat în municipiul Craiova, b-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă);

În conformitate cu prevederile 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.b, 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. Lupu Virginia, medic titular al Cabinetului Medical Individual Dr.Lupu Virginia, având ca obiect exploatarea spațiului situat în municipiul Craiova, b-dul Oltenia, nr.41 (Policlinica Stomatologică Craiovița Nouă), în suprafață de 17,25 mp., 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 din prezenta hotărâre, 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 și Dr. Lupu Virginia vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Stelian BARĂGAN



CONTRASEMNEAZĂ,

P/SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU



Comparabile

Nu s-au identificat proprietăți comparabile tranzacționate recent.

8/18/2017

Spații comerciale de închiriat în Craiova

43 anunțuri sortate după: [Top Listing](#)
Actualizat acum 216 zile

	Închiriere spațiu comercial Craiova Craiova, zona Calea București spațiu stradal 92,23 mp, vitrină: 5,4 m	Actualizat acum 216 zile Actualizat acum 216 zile
4 poze	Preț necomunicat Salvează anunț	Actualizat acum 101 zile Detalii anunț
	Închiriere spațiu comercial Craiova Craiova, zona Ultracentral 3 spații stradale 18,62 - 55,93 mp	Actualizat acum 216 zile Actualizat acum 216 zile
6 poze	Preț necomunicat Salvează anunț	TOP LISTING Actualizat acum 216 zile Detalii anunț
	Închiriere spațiu comercial Craiova Craiova, zona Calea București spațiu stradal 295,82 mp, vitrină: 13,2 m	Actualizat acum 216 zile Actualizat acum 216 zile
5 poze	Preț necomunicat Salvează anunț	Actualizat acum 101 zile Detalii anunț
	Închiriere spațiu comercial Craiova Craiova, zona Central 4 spații stradale 14,06 - 63,67 mp	Actualizat acum 216 zile Actualizat acum 112 zile
7 poze	Preț necomunicat Salvează anunț	Actualizat acum 216 zile Detalii anunț
Am rezervat un loc pentru anunțul tău		
	Închiriere spațiu comercial Craiova Craiova, zona Gari spațiu stradal 413,54 mp, vitrină: 20,1 m	TOP LISTING Actualizat acum 216 zile
4 poze	Preț necomunicat Salvează anunț	Detalii anunț
	Spatiu 70 mp / stradal / Brestel Craiova, zona Brestel Spațiu în casa/vila 70 mp, vitrină	TOP LISTING Actualizat acum 216 zile
6 poze	21 RON / mp / lună 1.470 RON / lună Salvează anunț	Detalii anunț
	Spatii birouri, de la 16 mp, utilitati, Aliss Shopping City Craiova, zona Craiova Noua Spațiu în centru comercial 16 mp	TOP LISTING Actualizat acum 216 zile
8 poze	10 EUR / mp / lună 160 EUR / lună Salvează anunț	Detalii anunț
	Spatiu comercial 176 mp, parter, Central-Dezrobiri Craiova, zona Central Spațiu în centru comercial 176 mp	TOP LISTING Actualizat acum 216 zile
6 poze	5,68 EUR / mp / lună 1.000 EUR / lună Salvează anunț	Detalii anunț
	Închiriere spațiu comercial Craiova, zona Ultracentral	TOP LISTING

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirier/craiova>

1/2



8/18/2017 Spații comerciale de închiriat în Craiova

3 spații în centru comercial
14,39 - 506,12 mp
Preț necomunicat

13 poze

Solicează anunț
Detalii anunț

Închiriere spațiu comercial Craiova
Craiova, zona 1 Mai

3 spații stradale
20,47 - 62,62 mp
Preț necomunicat

Solicează anunț
Detalii anunț

TOP LISTING

Închiriere spațiu comercial Craiova
Craiova, zona Calea București

4 spații stradale
43 - 236,95 mp
Preț necomunicat

7 poze

Solicează anunț
Detalii anunț

TOP LISTING

Închiriere spațiu comercial Craiova
Craiova, zona 1 Mai

4 spații stradale
19,6 - 259,79 mp
Preț necomunicat

8 poze

Solicează anunț
Detalii anunț

TOP LISTING

Spațiu comercial / birouri - central
Craiova, zona Central

spațiu stradal
436 mp
Preț necomunicat

2 poze

Solicează anunț
Detalii anunț

TOP LISTING

Închiriere spațiu comercial Craiova
Craiova, zona Ultraceutral

3 spații în centru comercial
16,42 - 512,85 mp
Preț necomunicat

7 poze

Solicează anunț
Detalii anunț

TOP LISTING

Închiriere spațiu comercial Craiova
Craiova, zona Calea București

3 spații stradale
38,62 - 101,25 mp
Preț necomunicat

6 poze

Solicează anunț
Detalii anunț

TOP LISTING

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirierecraiova>

2/2



Amplasament





Foto

