

HOTĂRÂREA NR. ____

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, din imobilul situat în municipiul Craiova, str.Olteț, nr.5

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2018;

Având în vedere rapoartele nr.75403/2018 al Direcției Patrimoniu și nr.76629/2018 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ 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, din imobilul situat în municipiul Craiova, str.Olteț, nr.5;

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;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.135/2008 referitoare la 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;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, coroborat cu alin.5 lit.b, art.45, alin.1, 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 estimarea valorii de piață, în vederea stabilirii prețului de vânzare, pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale din imobilul situat în municipiul Craiova, str. Olteț, nr.5, la valoarea de piață totală a imobilului de 872.400,00 lei, echivalent a 187.200,00 euro (valoarea nu include TVA), respectiv la valoarea de 2.372,00 lei/mp. echivalent a 509,01 euro/mp. (valoarea nu include TVA), conform anexei 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,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

RAPORT

privind însușirea Raportului de Evaluare întocmit de către Expert Evaluator Androniu Iulian – Cosmin, în vederea stabilirii prețului de vânzare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale din imobilul situat în Craiova, str. Olteț, nr. 5, județul Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.

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, 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.

Ordonanța de urgență nr.68/2008 stabilește cadrul juridic pentru vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale în care funcționează unități medicale înființate și organizate potrivit Ordonanței Guvernului nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr.83/2000 privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru serviciile publice conexe actului medical, aprobată cu modificări prin Legea nr. 598/2001.

Astfel, pentru ducerea la îndeplinire a Hotărârii Consiliului Local nr.135/28.08.2008, respectiv, pentru vânzarea spațiilor cu destinația de cabinete medicale, având în vedere Contractul de Servicii nr.96828/17.07.2017, încheiat între Municipiul Craiova și Androniu Iulian – Cosmin, 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, autoritatea locală a solicitat evaluarea pentru stabilirea prețului de vânzare al spațiilor cu destinația de cabinet medical, proprietate privată a Municipiului Craiova, situate în imobilele din Anexă la Hotărârea Consiliului Local nr.135/28.08.2008.

În urma solicitării/comandă de evaluare făcută de către autoritatea locală cu nr.117096/28.08.2017, Expert Evaluator Androniu Iulian – Cosmin, în calitate de membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a întocmit raportul de evaluare nr.1804127/12.04.2018, raport în care estimează valoarea de piață în vederea stabilirii prețului de vânzare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale din imobilul situat în Craiova, str. Olteț, nr. 5, județul Dolj, având ca element de referință cursul BNR la data evaluării, respectiv data elaborării raportului, 12.04.2018 : 4,6600 lei/euro.

Însușirea prezentului raport de evaluare se face pentru spațiile ocupate în mod legal de titularii cabinetelor medicale cu care autoritatea locală are încheiate un număr de 7 contracte de concesiune, cât și pentru spațiul care este în exclusivitate liber din acest imobil.

Bunul imobil evaluat este identificat în anexa la Hotărârea nr.135/28.08.2008 la poziția nr.20.

În cazul proprietății evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin venit, datorită caracterului de piață al metodei, astfel că, în cadrul raportului de evaluare a fost estimată valoarea de piață pentru bunul imobil evaluat, la valoarea de **2.372,00 lei/mp** echivalent a **509,01 euro/mp** (având ca element de referință cursul BNR la data evaluării, respectiv 12.04.2018 : 4,6600 lei/euro).

Conform raportului de evaluare, valoarea de piață nu include TVA: „Valoarea de piață nu este afectată de TVA, această 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).”

Conform Ordonanței de urgență nr.68/2008, art.7, alin.(1), prețul de vânzare al spațiului medical se stabilește în momentul vânzării, în urma unei negocieri directe între cumpărător și comisie, și nu poate fi mai mic decât prețul de vânzare din raportul de evaluare, raport care va evidenția și valoarea investițiilor efectuate de către solicitant, pe bază de acte justificative. Valoarea investițiilor efectuate se poate deduce numai dacă acestea au fost realizate cu acordul proprietarului, al deținătorului dreptului de administrare sau în baza contractului de concesiune, după caz, valoare ce nu poate depăși jumătate din prețul stabilit în raportul de evaluare. În aceste spații nu avem o astfel de situație.

Conform raportului de evaluare, “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.”.

Modelul contractului de vânzare-cumpărare a spațiilor medicale a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.270/29.07.2010, modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr.156/28.03.2013.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2018, astfel: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 104 - Tipuri de valori, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IV 300), SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IV 220), Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, potrivit Ordonanței de urgență nr.68/2008, Hotărârii Consiliului Local nr.135/28.08.2008, și în temeiul art.36, alin.2, lit.c coroborat cu alin.5, lit.b, art.45, alin.1 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 întocmit de către Expert Evaluator Iulian – Cosmin Androniu (anexa la prezentul raport), având ca obiect estimarea valorii de piață, în vederea stabilirii prețului de vânzare, pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale din imobilul situat în Craiova, str. Olteț, nr. 5, județul Dolj, la valoarea de piață totală a imobilului de 872.400,00 lei echivalent a 187.200,00 euro (valoarea nu include TVA), respectiv la valoarea de 2.372,00 lei/mp echivalent a 509,01 euro/mp (valoarea nu include TVA).

**Director Executiv,
Cristian Ionuț GÂLEA**

Întocmit,
insp.Petrovici Corina

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ

Nr. /10.05.2018

RAPORT DE AVIZARE

Avand in vedere:

- Raportul nr. 75411/10.05.2018 al Directiei Patrimoniu – Serviciul Urmarire Contracte, Agenti Economici,
- In conformitate cu OG 124/1998 privind organizarea si functionarea cabinetelor medicale
- Conform OUG 83/2000 si Legea 598/2001
- Avand in vedere OUG 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
- Hotararea Consiliului Local nr. 135/2008 – pozitia nr. 10
- Conform Legii 215/2001 privind administratia publica locala
- Potrivit Legii 514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind însușirea Raportului de Evaluare întocmit de către Expert Evaluator Androniu Iulian – Cosmin, în vederea stabilirii prețului de vânzare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale din imobilul situat în Craiova, str. Lăpuș, bl. F11, sc.1, ap.1, județul Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.

**Director Executiv,
Ovidiu Mischianu**

**Întocmit,
cons. jr. Pîrvu Mariana-Denisa**



RAPORT DE EVALUARE

NR. 1804127/12.04.2018

COMANDA NR. 117096/28.08.2017

Solicitant **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Destinatar **MUNICIPIUL CRAIOVA**

ACTUALIZARE CONFORM SOLICITARII

NR. 55018/29.03.2018

Evaluarea Imobiliară

„Cabinete medicale” situată în
Craiova, Str.Olteț, nr.5, jud. Dolj.

Data evaluării 12.04.2018

Data raportului 12.04.2018



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

Declarație de conformitate.....	2
1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII	5
2. CONSIDERATII GENERALE.....	6
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	6
2.2. Prezentarea echipei de evaluare	6
2.3. Beneficiar.....	6
2.4. Data estimării valorii.....	6
2.5. Inspecția proprietății.....	6
2.6. Ipoteze și condiții limitative	6
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate	8
2.8. Declararea conformității cu SEV	9
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate	9
2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....	10
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....	11
3. PREZENTAREA DATELOR	12
3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)	12
3.2. Identificarea activelor	12
3.3. Descrierea zonei de amplasare	13
3.4. Descrierea amplasamentului.....	14
3.5. Descrierea construcției.....	15
3.6. Studiul pieței.....	15
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	26
4.1. Cea mai bună utilizare	26
4.2. Valoarea terenului	27
4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile	28
4.4. Calificarea evaluatorilor.....	30
4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	31



5. CONCLUZII.....	32
5.1. Alegerea valorii finale.....	32
6. ANEXE.....	33
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	33
6.2. Calculele evaluării	36
6.3. Acte evaluării	40
6.4. Informații de piață	49
6.5. Amplasament	51
6.6. Foto	52



1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru „Cabinete medicale” situată în Craiova, Str. Olteț, nr.5, jud. Dolj, aflate în proprietatea Municipiului Craiova.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIUL CRAIOVA.

Data evaluării: 12.04.2018

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,6600 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin venit):

Valoarea de piață estimată pentru bunul imobil evaluat este de:	2.372 lei/mp Au
--	------------------------

Denumire	Suprafata evaluata	Valoarea de piata
Cabinete medicale	367,85	187.200 € 872.400 lei

Grila notariala:	lei/mp Au
Cabinete medicale	367,85 2.000 lei 735.700 lei

*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).

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie „**Cabinete medicale**” situată în Craiova, Str.Olteț, nr.5, jud. Dolj, proprietatea 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, **MUNICIPIUL CRAIOVA**.

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

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

2.3. Beneficiar

Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. Al.I.Cuza nr. 7, jud. Dolj.

Contract de prestări servicii nr. 96828/17.07.2017.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator(data evaluării) este 12.04.2018.

Data elaborării raportului este 12.04.2018.

2.5. Inspecția proprietății

Inspectia proprietatii s-a facut in data de **09.10.2017**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:



Ipoteze:

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;

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în mod deliberat niciun



fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Conditii 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.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață a acțiunilor întreprinderii așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2018.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea vânzării, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.



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 **SEV 100 – Cadrul general**.

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. 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;**
- **Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2018;**
- documentele ce atestă 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 2018, 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 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - 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.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **Municipiul Craiova**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale



statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

➤ **Hotărârea nr. 135/28.08.2008 HCL Craiova;**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

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



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea activelor

Imobilul se află în Craiova, Str.Olteț, nr.5, jud. Dolj, proprietatea domeniului privat al Municipiului Craiova.

Zona este ultracentrală – Zona Centrul municipiului Craiova.

Totalul suprafeței utile este de 367,85 mp.

Inspecția s-a făcut în data de 09.10.2017.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este Zona Ultracentral, zona pietonala.

Centrul municipiului Craiova, spre deosebire de restul orasului - în special de periferie -, este foarte compact. Din 2007, Craiova are un centru modernizat (european), datorită unei investiții care a asigurat reconditionarea și modernizarea centrului istoric.

Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Al. I. Cuza;
- 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 **ultracentrală** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

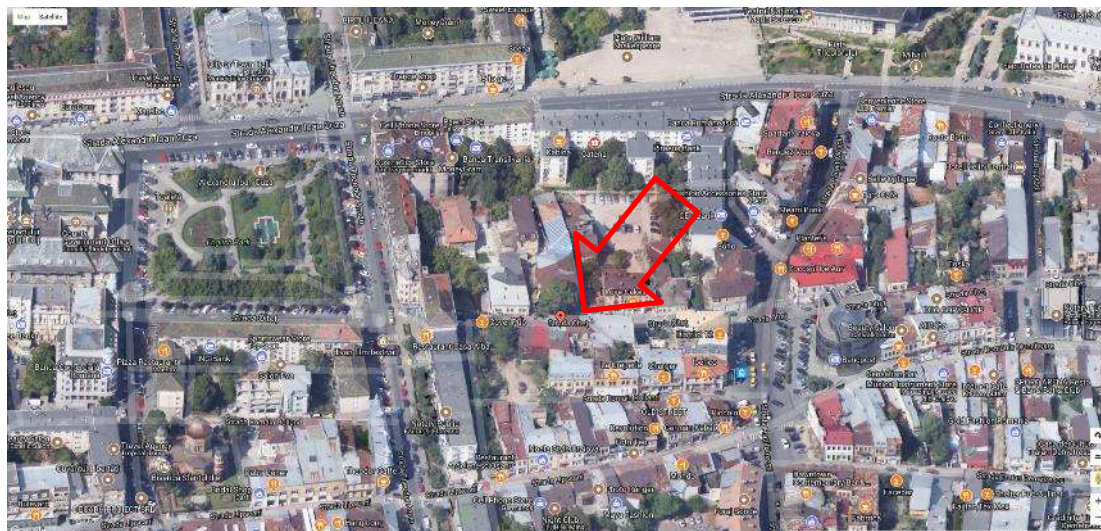
Imobilul se compune din teren în cotă indiviză.

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală, are acces la Str. Olteț

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

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale





3.5. Descrierea construcției

Clădirea în care se află cabinetele medicale are regim de înălțime S+P+1E. Suprafața utilă evaluată este de 367,85 mp.

Are structura de rezistență din zidărie portantă de cărămidă, fundație din cărămidă, planșeu din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă.

Cabinete medicale au finisajele medii și anume vopsitorii cu var lavabil, pardoseli acoperite cu gresie și mozaic, tâmplărie pvc cu geam termopan, instalație de apă-canal, instalație electrică, instalație de încălzire.

Utilități: instalație electrică, apă-canal și încălzire.

Starea tehnică satisfăcătoare. Vechimea cca 100 ani.

Construcția a fost renovată.

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.

Titularii contractelor – Str.Olteț, nr.5

Nr.crf.	Denumire Cabinet Medical Individual	Suprafața (mp)
1	C.M.Dumitrescu Dalila S.R.L.-D	50,07
2	Mărcușanu Cristiana	27,8
3	Mateescu Manuela Silvana	34,42
4	Oprea Cristina Daniela	51,07
5	Oprescu Mariana	31,59
6	Șilcă Rodica	27,8
7	Cabinet Medical Dr.Veleanu Liana S.R.L.	48,24
8	Contratura liberă dr.Oprescu	31,59
9	Cabinet liber	30,85
10	Contratura liberă dr. Mateescu	34,42
TOTAL		367,85

3.6. 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 imobiliara 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

Economia românească a înregistrat valori pozitive în trimestrul I al anului 2017, raportând o creștere de 5,6% a PIB-ului, cea mai mare dintre țările UE. Evoluția a fost determinată de serviciile de producție și IT, în timp ce vânzările cu amănuntul au fost temperate la o creștere de 7,3%, după o creștere de 13,5% în 2016.

Rata șomajului a scăzut la 5,3%, deoarece numărul total al angajaților a ajuns la 4,85 milioane la mijlocul anului 2017, față de 4,1 milioane la începutul anului 2011.

Indicatori Macroeconomici

	H1 2017 (y/y)	Directional outlook
GDP Growth rate (%)	5.6*	→
GDP per capita (€)	8,500	↗
Gov. debt as a % of GDP	37.1*	↘
Budget deficit (%)	0.77	↗
Monetary policy rate (%)	1.75	→
CPI (%)	0.9	↗
Construction works y/y (%)	-8.9	→
Retail sales y/y (%)	7.3	→
Unemployment rate (%)	5.3	↓
Average exchange rate (1 € to RON)	4.55	↗

Sursa: BNR, INSSE, Eurostat

*Q1 2017

În prima jumătate a anului 2007, volumul total investit în proprietăți comerciale în România a atins 530 milioane euro, comparativ cu 370 milioane euro în cursul anului H1 2016 (creștere de 43%). Bucureștiul a atras 125 milioane de euro, ceea ce reprezintă doar 24% din valoarea totală a investiției.

Cea mai mare tranzacție din punct de vedere al valorii a fost încheiată de grupul sud-african Atterbury, care a achiziționat o participație de 50% din centrele comerciale Iulius Mall din Iași, Suceava, Cluj-Napoca și Timișoara, Iulius Business Center Cluj, United Business Center Cluj și United BC II în Timișoara.

Dimensiunea totală a portofoliului tranzacționat (ponderat cu 50% din capital) depășește 100.000 de metri pătrați de spații comerciale și 18.000 de metri pătrați de birouri. Aceasta a fost prima achiziție făcută în România de Atterbury, al patrulea investitor imobiliar sud-african cu prezență locală (de-a lungul NEPI Rockastle, Growthpoint - acționar majoritar al Globalworth și Prime Kapital - MAS).

Globalworth și grupul belgian Mitiska-REIM au fost, de asemenea, printre investitorii cei mai activi, cu câte două tranzacții. Globalworth a achiziționat Centrul Logistic Dacia și Green Court C pentru 80 milioane de euro, în timp ce Mitiska a consolidat poziția locală prin achiziționarea restului de 50% din portofoliul Intercora (8 parcuri de vânzare cu amănuntul cu aproximativ 30.000 de metri pătrați GLA) Property Development portofoliu (11 parcuri de retail cu un GLA total de 55.000 mp).

Cel mai activ segment a fost sectorul de retail. Valoarea estimată a tranzacțiilor cu proprietăți cu amănuntul a fost de aprox. 350 milioane EUR, reprezentând 66% din valoarea totală a investiției. Sectorul de birouri a înregistrat tranzacții în valoare de 123 milioane EUR, reprezentând 23% din volumul total, restul de 11% fiind acoperite de logistică.

Piața imobiliară este totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de utilizare asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară este transferul permanent sau temporar al unui drept dintr-o parte în alta în schimbul unei recompense care este de obicei o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul tranzacției este determinat, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Prețurile locuințelor sunt în creștere de la an la an, ceea ce arată că piața imobiliară a revenit din criza economică, potrivit consultanților imobiliari. Indicii calculați de aceștia atestă ceea ce am simțit fiecare dintre noi pe piață, și anume prețurile locuințelor. Indicele proprietății rezidențiale a înregistrat creșteri atât pe parcursul anului, cu 8,3%, cât și pe cele trimestriale de 1,0% în al doilea trimestru al anului 2017. Schimbarea pozitivă anuală a indicelui național este amplificată de o



creștere a prețurilor pe an cu 1,5% ultimii cinci ani, dar și prin creșterea tendințelor ascendente la nivel regional, care evidențiază revenirea pieței.

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, Filiași, Calafat

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

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

- Rețeaua de cale ferată permite legături:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

PIAȚA IMOBILIARA MUN. CRAIOVA

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

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

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

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

Într-un 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 pieței

Imobilul evaluat este de tip **comercial**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone ultracentrale** 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 **200 – 400 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii de piață **5-10 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.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. 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: comercial

**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.

4.2. 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.

Nu face obiectul raportului de evaluare.



4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile

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.

Această metodă nu se aplică datorită destinației și caracteristicilor fizice și economice ale activelor evaluate. 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 metoda costurilor segregate.

În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.

Valoarea clădirilor și utilităților se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată

în care:

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 înlocuire pentru clădire comercială independentă cu destinația de restaurant (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 normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică 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)**.

Abordarea prin venit

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**).

4.4. Calificarea evaluatorilor

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.



4.5. 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.

5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin cost este:

591.800 lei echivalent a 127.000 euro

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

872400 lei echivalent a 187200 euro

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

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății „**Cabinete medicale**” situată în **Craiova, Str.Olteț, nr.5, jud. Dolj, proprietatea Municipiului Craiova**, este de:

Valoarea de piață estimată pentru bunul imobil evaluat este de:	2.372 lei/mp Au
---	-----------------

Denumire	Suprafata evaluata	Valoarea de piata
Cabinete medicale	367,85	187.200 € 872.400 lei

Grila notariala:	lei/mp Au
Cabinete medicale	367,85 2.000 lei 735.700 lei

*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: 12.04.2018

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





6. ANEXE

6.1. 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.

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

**6.2. Calculele 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	220,71
- arie desfasurată (mp) Ad cca.	441,42
- arie utilă (mp) Au cca.	367,85
- înălțime medie	3

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

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	441,4	206,5	91.153,2	1,006	1,036	95.001,4
Total							95.001,4
Finisaj							
1	FICLBTIPB	441,4	218,5	96.450,3	1,006	1,036	100.522,0
Total							100.522,0
Invelițoare							
1	INVTZ	220,7	52,9	11.675,6	1,006	1,036	12.168,5
Total							12.168,5
Instalații electrice							
1	IECLBTIPB	441,4	33,1	14.611,0	1,006	1,036	15.227,8
Total							15.227,8
Instalații sanitare							
1	ISCLBTIPB	441,4	25,0	11.035,5	1,006	1,036	11.501,4
Total							11.501,4
Instalații de încălzire							
1	IVCLBTIPB	441,4	30,8	13.595,7	1,006	1,036	14.169,7
Total							14.169,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							248.590,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							563,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							208.899,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							473,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

		Au (mp) = 441,4			
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli reamenajare (euro/mp Au)
1	Suprastructura	95.001,4	65%	33.250,5	
2	Finisaj	100.522,0	25%	75.391,5	57,4

45 ANI



3	Invelitoare	12.168,5	20%	9.734,8
4	Instalații electrice	15.227,8	20%	12.182,3
5	Instalații sanitare	11.501,4	20%	9.201,1
6	Instalații de încălzire	14.169,7	20%	11.335,8
Total cost cu tva (euro)		248.590,7		151.095,9
Total cost cu tva (Euro/mp)		563,2		342,3
Total cost fără tva (Euro)		208.899,8		126.971,3
Total cost fără tva (Euro/mp)		473,2		287,6

Gradul de uzura fizica: 39,22%

Neadekvare functionala 0,00%

Depreciere din cauze externe 0,00%

DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA 0%

VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE 591.800 RON

127.000 EUR

-	-	345	EUR/mp
-	-	1.609	RON/mp

VALOAREA TERENULUI 0 RON

0 EUR

0 EUR/MP

VALOAREA DE PIATA 591.800 RON

127.000 EUR

CURS EURO: 4,66 RON

**Anexa nr. 2 -ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI**

Suprafata construita evaluata (mp)		220,71
Suprafata desfasurata evaluata (mp)		220,71
Suprafata utila (mp)		367,85
Chiria lunara (EUR/luna/)		8,5
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		37.521
Total VBP (eur/an)		37.521
Grad de neocupare		15%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		31.893
Total VBE (EUR/an)		31.893
Cheltuieli de exploatare		11.065
FIXE		4.368
taxe proprietate	1,3%	1.651
taxa concesiune teren (valoare grila notarilor)	25 ani recuperare	2.463
asigurare	0,2%	254
altele		0
VARIABLE		6.697
management	1%	319
functionare	2%	638
reparatii -intretinere	15%	4.784
alte cheltuieli	3%	957
Reparatii capitale	0%	0
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		20.827
Total VNE (EUR/an)		20.827
Rata de capitalizare conform Anexei		10,0%
Valoare randament (EUR)		208.273
Teren in exces	mp	0,00
Valoare pe mp	euro	0
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	368
Costul unitar de reamenajare	euro	57
Total cost de reamenajare	euro	21.118
Valoarea estimata (EUR)		187.200 €
Curs euro:	4,6600 lei	872.400 LEI
	euro/mp Au	509 €
	lei/mp Au	2.372 LEI

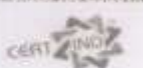
**Rata de capitalizare birouri**

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%		

6.3. Acte evaluării

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




DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 55018/29.03.2018

CĂTRE,
ANDRONIU IULIAN COSMIN - EXPERT EVALUATOR
Aleea Parcului nr. 2, bl. Albiș, sc.1, et. 5, ap. 15
Brăila, județul Brăila

Ordonanța de urgență nr.68/2008 stabilește cadrul juridic 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 spațiului medical.

Conform art.7, alin (1) din Ordonanța de urgență nr.68/2008, prețul de vânzare al spațiului medical se stabilește în momentul vânzării, în urma unei negocieri directe între cumpărător și comisie, și nu poate fi mai mic decât prețul de vânzare din raportul de evaluare. Evaluatorul, prin raportul de evaluare, stabilește valoarea de piață a spațiului medical la prețul de piață pentru imobilele respective, pe baza indicatorilor de piață și a criteriilor de evaluare ANEVAR. Valoarea prevăzută reprezintă prețul care s-ar putea obține în situația în care orice persoană interesată ar putea cumpăra spațiul respectiv.

Urmare a celor prezentate mai sus și ținând cont de prevederile contractului de servicii nr.96828/17.07.2017, în derulare, cap.13, paragraful 13.3, vă rugăm ca, în termen de 5 (cinci) zile de la data primirii prezentei, să procedați la revizuirea rapoartelor de evaluare nr.:1802190; 1802191; 1802192; 1802193; 1802194; 1802195; 1802196; 1802197; 1802198; 1802199, întocmite de dumneavoastră în baza comenzii nr.117096/28.08.2017 și înregistrate la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 43509/13.03.2018, luând în considerare dinamismul pieței imobiliare și factorii ce o influențează în anul 2018, respectiv: evoluția pozitivă a pieței de investiții, performanța macroeconomică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare, migrația internă, Craiova fiind deja o zonă de preferință în creștere în acest sens.

DIRECTOR EXECUTIV,
IONUT CRISTIAN GĂLEA





MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 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,
IONUȚ CRISTIAN GÂLEA





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.I39, ap.1
6	Micropoliclinica Brazda lui Novac	Str.1 Decembrie 1918, nr.14
7	Dispensar medical	Str. Horia, nr.5
8	Cabinete medicale	Str.Olteș, nr.5
9	Circa de pediatrie	Str.Lăpuș, nr.15, bl.F11, sc.1, ap.1
10	Dispensar uman	Cernele, 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\1\SapG\1\Doc\Hotarari\Finan-2008-2009\H.L. nr. 1359/2008.doc

CONTRASEMENEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

Anexă la Hotărârea nr.135/2008

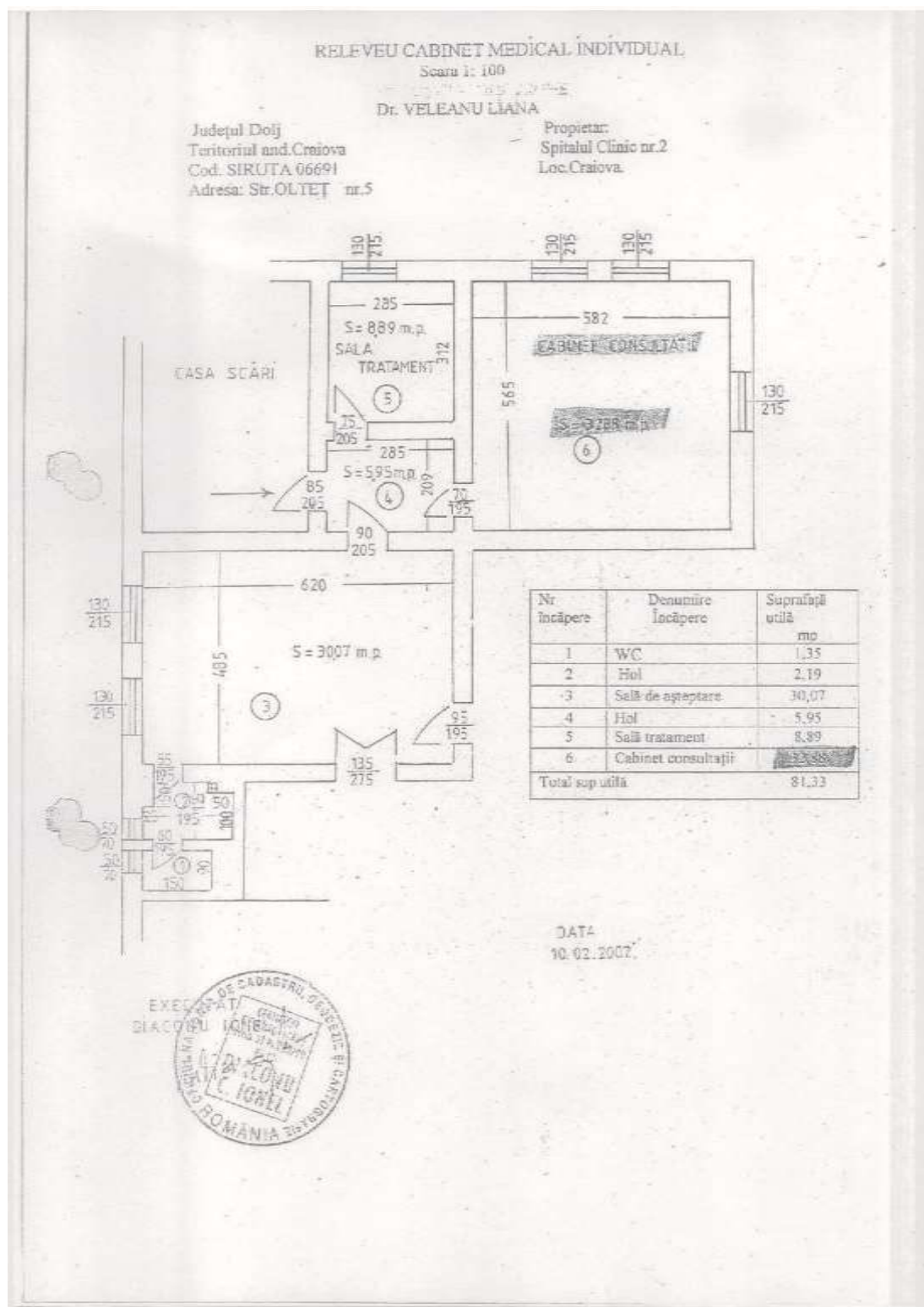
Lista spațiilor proprietate privată a municipiului Craiova, cu destinația de cabinete medicale precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului, ce urmează să fie vândute în condițiile OUG nr. 68/2008

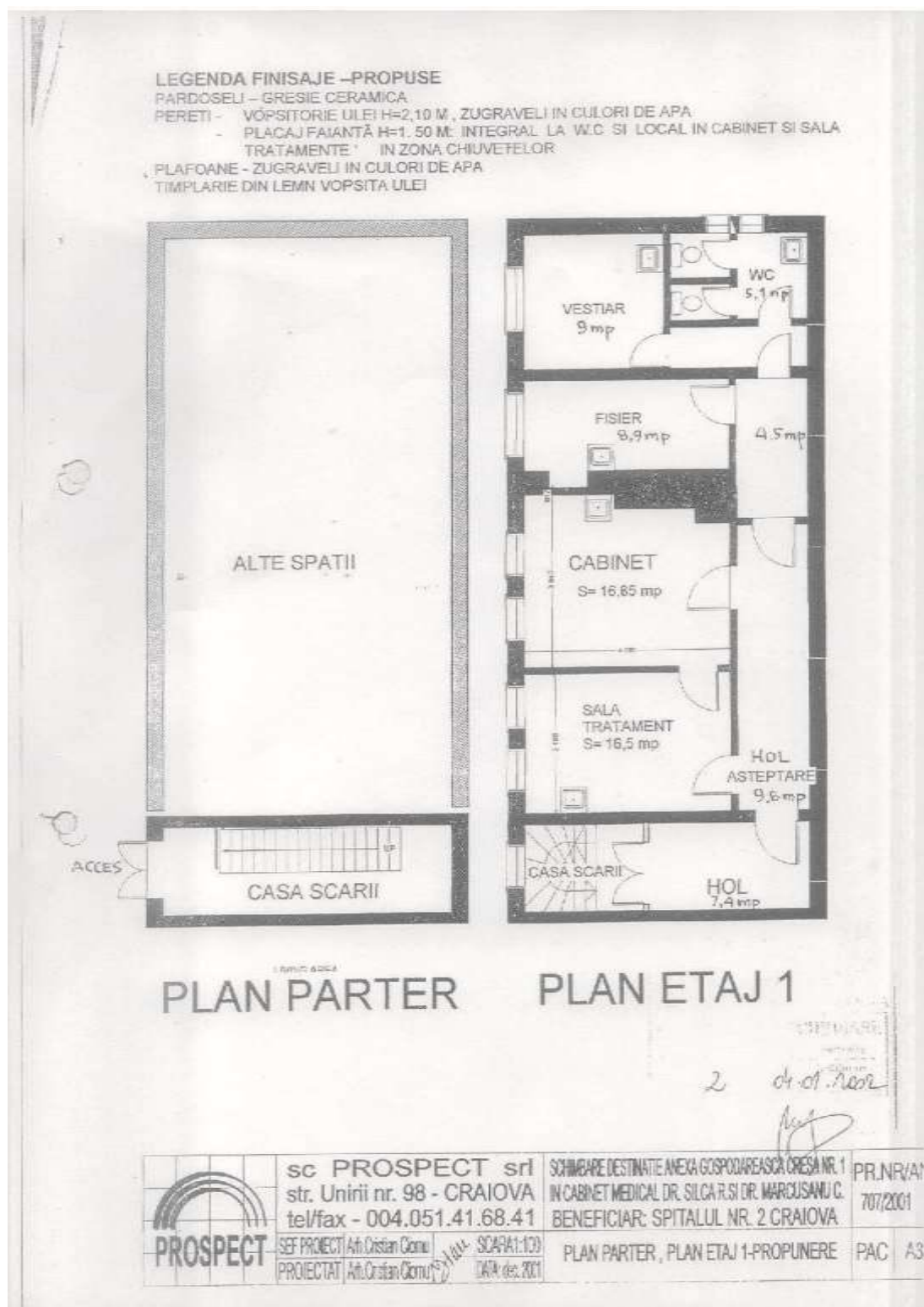
1. Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. 56, ap. 1
2. Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. 56, ap. 2
3. Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. 56, ap. 3
4. Craiova, cart. Brazda lui Novac, bl. 56, ap. 4
5. Craiova, cart. Calea București (Lăpuș), bl. N1b, parter, ap. 1
6. Craiova, cart. Calea București (Lăpuș), 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

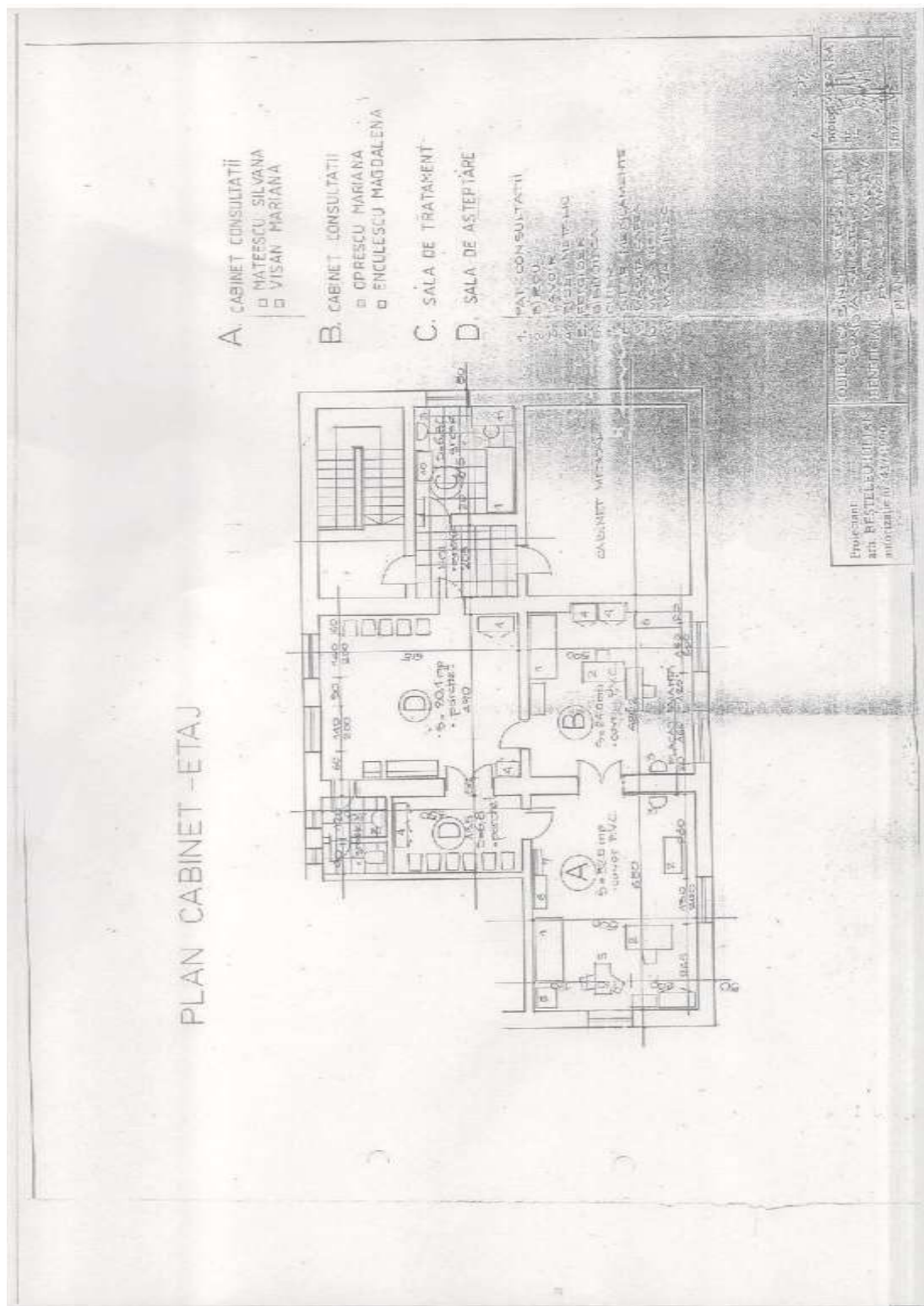
PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,



SAPL7/Sig(2)D/Doc/Hotarari/Finalc.2008 Nou/HCL/nc.135/2008.doc







Clădire comercială

CLĂDIRE DE BIROURI CU STRUCTURĂ PE ZIDĂRIE PORTANTĂ (PARTER+ MANSARDĂ) – CLASA B

Denumire	Gradiul seismic	Simbol	Calcularea costuri					Cost total			
			Material (€/m³)	Manoperă (€/m³)	Transport și utilaje (€/m³)	Total calculat (€/m³)	Coeficient multiplicativ direct	Total cost direct (€/m³)	Coeficient costului indirect	Lămp	Ecranșip
			A	B	C	D=A+B+C	E	F=DxE	G	H=FxG	I=HxJ
Structură	Grad B	EC1.B1PB	240,1	203,0	69,3	512,5	1,481	748,9	1,085	812,5	186,8
	Grad 7	EC1.B1PB	260,0	211,4	72,2	533,6	1,481	779,7	1,285	846,0	197,7
	Grad 8	EC1.B1PB	281,2	220,8	75,4	557,4	1,481	814,5	1,285	883,7	206,5
Faza de lucru	Grad 9	EC1.B1PB	283,7	220,8	81,9	605,5	1,481	884,8	1,085	960,0	224,2
	-	EC1.B1PB	256,5	220,5	10,2	587,2	1,407	881,5	1,085	934,7	218,4
	-	EC1.B1PB	12,0	72,5	0,0	85,5	1,504	120,4	1,085	141,5	33,1
Instalații electrice	-	ISCL.B1PB	30,3	27,6	0,6	67,5	1,482	80,7	1,085	107,1	25,0
Instalații sanitare	-	ISCL.B1PB	47,3	36,7	0,2	83,2	1,483	121,6	1,085	132,8	30,8
Instalații de încălzire și ventilații	-	IVCL.B1PB	47,3	36,7	0,2	83,2	1,483	121,6	1,085	132,8	30,8
Acidă generală	-	IVATZ	84,1	58,0	3,3	145,4	1,435	208,6	1,085	226,4	52,8
Instalații	-	IVATL	173,2	44,3	2,3	219,8	1,427	313,7	1,085	340,4	78,5
Instalații	-	IVATG	139,9	87,2	6,5	233,6	1,434	335,0	1,085	383,4	84,9

I ATENȚIE: calculi independenți

Costul se stabilește pe baza suprafețelor clasate echivalente în tabelul de mai jos, echivalente și exprimate de calcul prezentate în anexa 1.

Faza de lucru	Costul	TECHNIC	TECHNIC	TECHNIC	TECHNIC	TECHNIC	TECHNIC	TECHNIC	TECHNIC	TECHNIC	TECHNIC
Acidă generală	121,6	134,6	20,0	276,5	1,485	405,0	1,085	439,4	182,7		
Instalații electrice	312,7	267,5	19,9	690,0	1,483	877,9	1,085	970,5	222,5		

Proiectant: Ing. T. T.

ATENȚIE: calcul independent

Costul se stabilește pe baza suprafețelor spații existente în tipul clădirii. Vezi figura din tabel. Excepție și exemple de calcul prezentați în anexa 1.

Pagina 130 din 130

- Notă:
- (1) Costurile de înlocuire ale elementelor de construcție se aplică pentru a se lua în calcul costurile de construcție pentru proiectarea în funcție de tipul clădirii și de tipul construcției (B2).
 - (2) Pentru costurile de înlocuire ale elementelor de construcție se aplică costurile de construcție, pe care s-a luat în calcul costul de înlocuire, după cum urmează:

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

- se aplică costurile de înlocuire ale elementelor de construcție (costul de înlocuire);

Descriere:

Clădirea are structura din zidărie portantă la parter și mlață în zona mansardă.

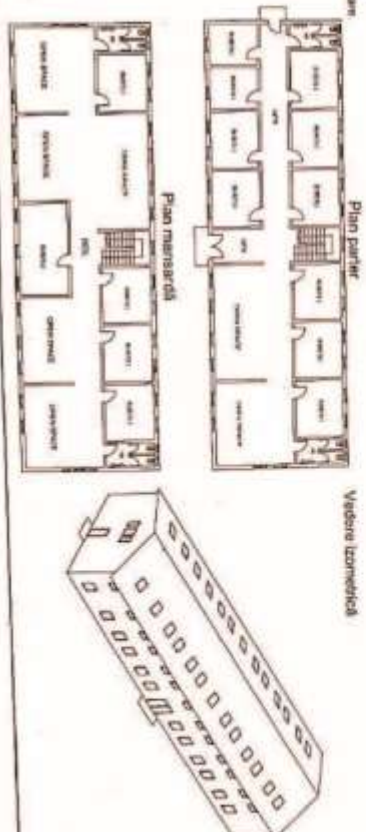
Finisajul este obținut, pereții fiind venați și zugrăviți acrilic în zona birourilor și placaj cu lemn în zona grupurilor sanitare. Pardoseala este din gresie pe nisip și în grupurile sanitare și mlață în birouri. Tencuiala interioară este din gips cu gips sablat și ulei celulare la WC-uri, iar cea exterioară din PVC cu gips termopan.

Instalațiile sunt din tablă Lindab și are poartă ferestre de mansardă tip Velux.

Instalațiile electrice asigură iluminatul și prizele montate și de asemenea, instalația de curent slab.

Instalația sanitară cuprinde obiectele din porțelan sanitare și traseele din PVC.

Instalația de încălzire are corpuri statice de tip convectivo-radiative.





10/26/2017 - Record de Transferir To Chancela: **Transferir** **Novo** **Qual** **Ex** **Ver** **Out** **Ex** **Nov** **Ex** **Out** **Ver** **Nov** **Ver** **Transferir** **Transferir** **Novo** **Transferir** **Qual** **Transferir** **Ex** **Transferir** **Ver** **Amount** **Out**

Raport de evaluare

10/29/2017 Birouri de închiriat în Craiova, zonele: Nord, Sud, Est, Vest, Sud-Est, Nord-Est, Sud-Vest, Nord-Vest, Partenerie, Exterior Nord, Exterior Sud, Exterior Est, Exterior Vest, Aeroport, Bari...

Suprafețe:

- ☐ sub 50 mp
- ☐ 50 - 100 mp
- ☐ 100 - 150 mp
- ☐ 150 - 250 mp

[mai multe...](#)

Chirieți pe zi / lunar:

- ☐ sub 300 EUR
- ☐ 300 - 600 EUR
- ☐ 600 - 900 EUR
- ☐ 900 - 1500 EUR

[mai multe...](#)

Chirieți mp / lunar:

- ☒ sub 5 EUR
- ☒ 5 - 10 EUR
- ☐ 10 - 15 EUR

[mai multe...](#)

Opțiuni:

- ☐ comision 0% de la chirie

Disponibilitate:

- ☐ imediat
- ☐ în 15 zile
- ☐ 1-3 luni
- ☐ în 3 luni
- ☐ oricând

Vei alege:

- ☒ Disponibil
- ☐ Închiriat

Căpătare cheie:

Ex. perche, lift

[Mai multe anunțuri](#)

3 poze

Idiile birouri / Institutii
Craiova, zona Bretea

Spațiu în cadrul de birouri
96 mp

22 RON / mp / lunar
1.232 RON / lunar

[Salvează anunț](#)

[Detalii anunț](#)

Actualizat acum 344 zile

9 poze

Spatiu birouri / Institutii / b-dul Carol I
Craiova, zona Geri

Spațiu în cadrul de birouri
148 mp

9 EUR / mp / lunar
1.314 EUR / lunar

[Salvează anunț](#)

[Detalii anunț](#)

Actualizat acum 480 zile

6 poze

Spatiu comercial, 220 mp, utilitati, Alina
Shopping City
Craiova, zona Craiova Noua

Spațiu în cadrul de birouri
220 mp

8 EUR / mp / lunar
1.760 EUR / lunar

[Salvează anunț](#)

[Detalii anunț](#)

Actualizat acum 11 zile

9 poze

Idiile birouri / Locuințe
Craiova, zona Rovine

Spațiu în cadrul de birouri
70 mp

4 EUR / mp / lunar
280 EUR / lunar

[Salvează anunț](#)

[Detalii anunț](#)

Actualizat acum 62 zile

7 poze

Spatiu 100 mp / birouri / Institutii
Craiova, zona Rovine

Spațiu în cadrul de birouri
100 mp

5 EUR / mp / lunar
500 EUR / lunar

[Salvează anunț](#)

[Detalii anunț](#)

Actualizat acum 619 zile

11 poze

Birouri / Institutii / Central
Craiova, zona Tulescu

Spațiu în cadrul de birouri
80 mp

7 EUR / mp / lunar
560 EUR / lunar

[Salvează anunț](#)

[Detalii anunț](#)

Actualizat acum 65 zile

Inchiriere-tu vei primi email cu anunțurile noi ce apar pe această platformă

Trimite mesajul tu către agenții și ele vor căuta pentru tine

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

© Realmedia Network 1999-2017. Toate drepturile rezervate. [Politica de confidențialitate](#)

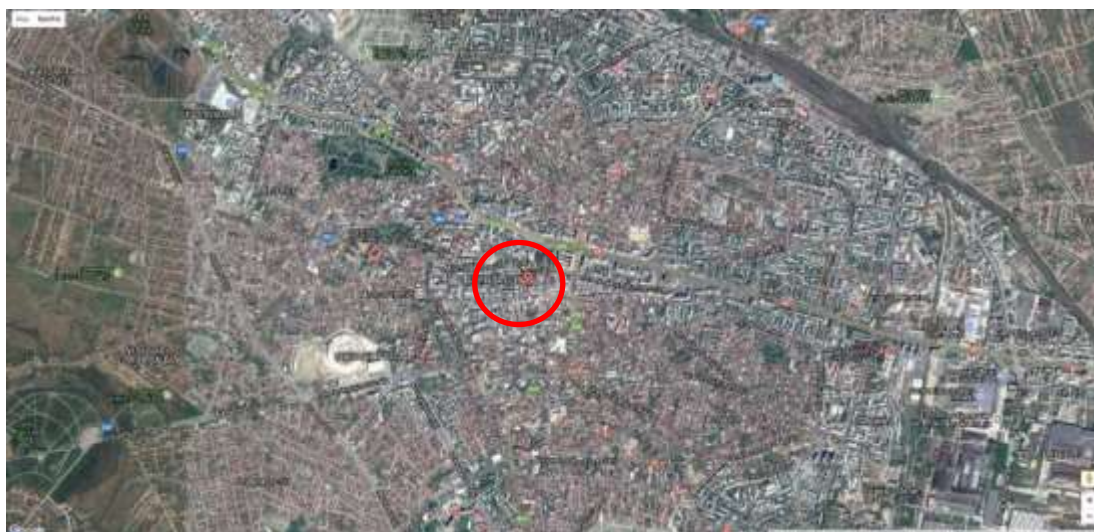
Spatiu Comercial.ro este platforma unde găsești cele mai multe birouri închiriate din România, atât de **închiriat**, cât și de **închiriat**, suprafețe, localizare pe hartă, chirie, dacă este un birou dintr-o clădire de birouri, într-un apartament sau...

Spatiu de birouri din principalele orașe din țară și potențial atractiv pentru investitori. Alături de **București**, principalele orașe din țară **Cluj-Napoca**, **Iasi**, **Timisoara**, **Brașov**, **Constanța** sau **Sibiu** - sunt din ce în ce mai atragătoare pentru investitori datorită forței de muncă la un nivel înalt competitiv pe care o oferă și a dezvoltării infrastructurii. Vei recomanda în ce pe lângă Craiova

<https://www.spatiucomercial.ro/inchiriat-birouri/craiova?id=60196329>

2/3

6.5. Amplasament



6.6. Foto



