



RAPORT DE EVALUARE

**SPATIU – CABINET MEDICAL
STR. ALEEA ARH. DUILIU MARCU, NR. 16 A,
(MICROPOLICLINICA CRAIOVITA NOUA)
APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 95066/24.05.2019**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA
UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL CRAIOVA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidential, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. AEC CONSULTING S.R.L. Bacău, al clientului si utilizatorului desemnat.



IUNIE 2019

CUPRINS

Rezumatul faptelor principale si concluziilor	3
Declaratie de conformitate	4
CAPITOLUL 1 – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Client	5
1.2. Utilizatorul desemnat	5
1.3. Obiectul evaluarii	5
1.4. Scopul evaluarii	5
1.5. Prezentarea echipei de evaluare	5
1.6. Definirea valorii si data estimarii	5
1.7. Modul de exprimare a valorii	5
1.8. Drepturile de proprietate evaluate	5
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.10. Declararea conformitatii cu SEV	7
1.11. Materiale si surse de informatii utilizate	7
1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client	7
1.11.2. Informatii colectate de evaluator	8
1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti	8
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare	8
2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica	8
2.3. Descrierea zonei de amplasare	9
2.3.1. Descrierea amplasamentului.....	9
2.3.2. Descrierea constructiei	10
2.4. Studiul pietei, definirea pietei si subpietei	12
2.5. Analiza pietei imobiliare din Romania	13
2.6. Aspecte economice ale municipiului Craiova	14
2.7. Piata imobiliara in municipiul Craiova	15
2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei	16
2.8.1. Analiza cererii	16
2.8.2. Analiza ofertei	17
2.8.3. Echilibrul pietei	19
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE	20
3.1. Cea mai buna utilizare	20
3.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	20
3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit	20
3.1.3. Cea mai buna utilizare a constructiei	21
3.2. Modul de abordare a valorii	21
3.2.1. Abordarea prin cost	21
3.2.2. Abordarea prin piata	23
3.2.3. Estimarea cuantumului chiriei	25
CAPITOLUL 4 – ESTIMAREA VALORII FINALE	29
CAPITOLUL 5 – ANEXE (ACTELE EVALUARII)	30

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:

Spatiu cu destinatia de cabinet medical, situat in Municipiul Craiova, str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16 A (Micropoliclinica Craiovita Noua), jud. Dolj, in suprafata totala de 21,20 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.

Mentionam ca suprafata de 21,20 mp este formata din:

- 8,04 mp reprezentand cota parte din suprafata de 16,08 mp a cabinetului medical folosit in sistem de tura/contratura;
- 13,16 mp reprezentand cota indiviza din spatiile comune (hol, sali de asteptare, grupuri sanitare, etc.).

Scopul evaluarii:

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea stabilirii cuantumului chiriei aferent spatiului cu destinatia de cabinet medical, medic titular in medicina de familie Dr. Mihala Liliana.

Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:

Incheierea contractului de inchiriere intre Consiliul Local al Municipiului Craiova si S.C. Miha Holding S.R.L., prin medic titular in medicina de familie Dr. Mihala Liliana.

Utilizatorul desemnat:

Municipiul Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr. 7, cod 200585, jud. Dolj, cod fiscal 4417214.

Instructiunile evaluarii:

Conform contractului de servicii nr. 81506/03.05.2019 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.

Data evaluarii:

10.06.2019

Curs valutar de referinta BNR: la data evaluarii

4,7182 lei/euro

Rezultatele evaluarii:

Spatiu cu destinatia de cabinet medical, situat in municipiul Craiova, jud. Dolj, str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16 A (Micropoliclinica Craiovita Noua), in suprafata totala de 21,20 mp

Valoarea proprietate inchiriabila:

**49.080 lei (2.315 lei/mp)
10.400 euro (491 euro/mp)**

Valoarea estimata a chiriei **anuale**:

**4.516 lei (213,01 lei/mp)
957 euro (45,15 euro/mp)**

Valoarea estimata a chiriei **lunare**:

**376 lei (17,75 lei/mp)
80 euro (3,76 euro/mp)**

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general**

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR - SEV 2018 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspective in activele care fac obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor personae care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatilor.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Client: MUNICIPIUL CRAIOVA

1.2. Utilizatorul desemnat: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de clientul lucrarii care este si utilizatorul desemnat.

1.3. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie un spatiu cu destinatia de cabinet medical, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova, amplasat in str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16 A (Micropoliclinica Craiovita Noua), jud. Dolj, in suprafata totala de 21,20 mp. Mentionam ca suprafata de 21,20 mp este reprezentata de 8,04 mp reprezentand cota parte din suprafata de 16,08 mp a cabinetului medical folosit in sistem de tura/contratura si 13,16 mp reprezentand cota indiviza din spatiile comune (hol, sali de asteptare, grupuri sanitare, etc.).

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea stabilirii cuantumului chiriei aferent spatiului cu destinatia de cabinet medical, medic titular in medicina de familie Dr. Mihala Liliana.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimatia 18571.

1.6. Definirea valorii si data estimarii

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Data estimarii valorii este 10.06.2019.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la baza estimari in valuta, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 10.06.2019, respectiv: 1 euro = 4,7182 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor mentionate mai sus, este deplin si apartine Municipiului Craiova. Aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice puse la dispozitie de proprietar. Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta confera titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de proprietar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre proprietar copie dupa: HCL 63/28.02.2019 si relevu micropoliclinica Craiovita Noua, Craiova, Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16A, parter. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Directia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu al Consiliului Local al Municipiului Craiova, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigarii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara (IVS 300)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.11. Materiale si surse de informatii utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor;
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate, care au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internationale de Evaluare si Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri de valori
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 232 – Evaluarea proprietatilor imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investitia imobiliara in curs de construire
 - SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 – Determinarea valorii impozabile a unei cladiri
 - GME 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, planuri si relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat;
- gradul de utilizare si modul de exploatare al proprietatii imobiliare.

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatile evaluate;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate;
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicatii si internet;
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia patrimoniului, bunuri imobile si mobile si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 30.05.2019, fiind un spatiu cu destinatia de cabinet medical individual, in suprafata totala de 21,20 mp, apartinand unui imobil cu un regim de inaltime P+1E, amplasat in intravilanul orasului Craiova, pe str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16 A (Micropoliclinica Craiova Noua), jud. Dolj.

Mentionam ca suprafata de 21,20 mp este formata din 8,04 mp reprezentand cota parte din suprafata de 16,08 mp a cabinetului medical folosit in sistem de tura/contratura si 13,16 mp reprezentand cota indiviza din spatiile

comune (hol, sali de asteptare, grupuri sanitare, etc.). Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- HCL 63/28.02.2019 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba incheierea contractului de inchiriere intre Consiliul Local al Municipiului Craiova si S.C. Miha Holding S.R.L., prin medic titular in medicina de familie Dr. Mihala Liliana;
- Releveu Cabinete medici de familie – Craiovită Noua - parter;

Prin mentionarea documentelor de mai sus, Evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestuia si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.3. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul evaluat, in suprafata de 21,20 mp, este amplasat in zona Ansamblului Craiovită Noua, pe str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16A, jud. Dolj, zona cu caracter mixt, rezidential - comercial. Cartierul Craiovită Noua este cel mai populat cartier al Craiovei, numărând aproximativ 100.000 de locuitori, fiind situat în partea de nord-vest a municipiului si la nord-est de lacul Craiovită. Zona este una mixtă: rezidențial-comercială.

Artere importante de circulatie in apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidentiale si comerciale.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant (mediu) si superior;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

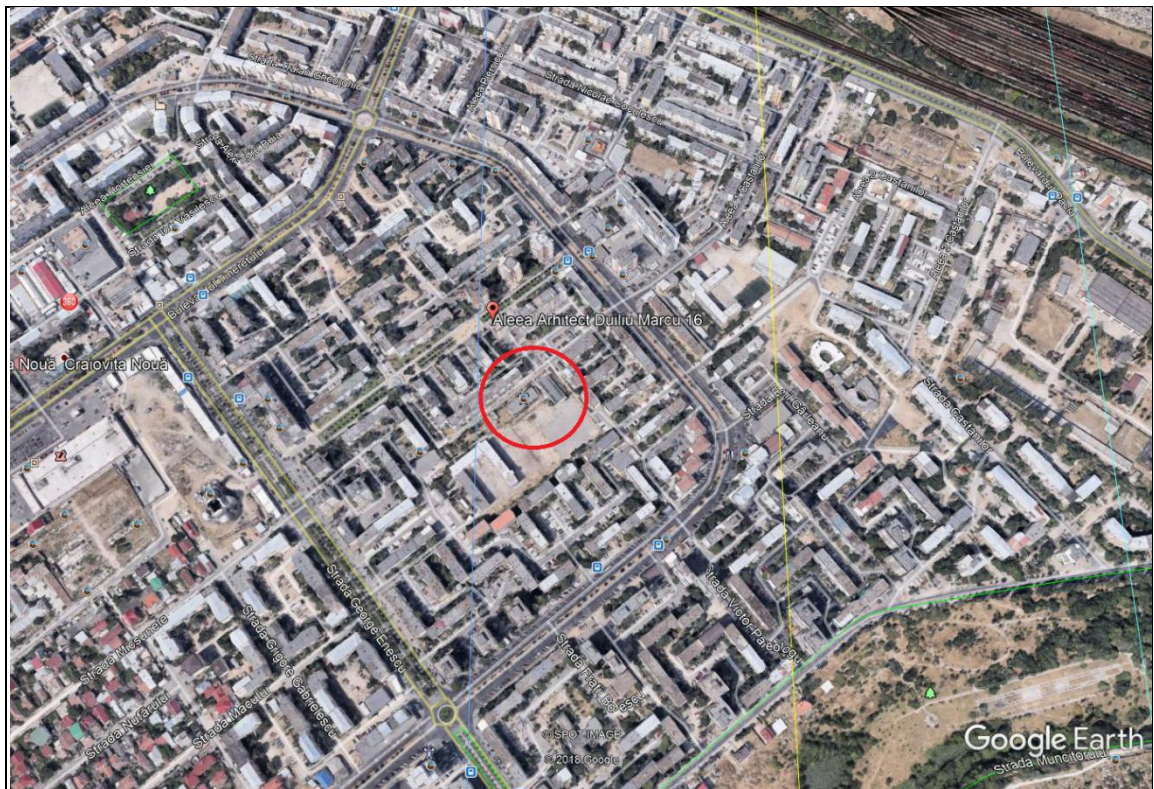
- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.3.1. Descrierea amplasamentului

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana a mun. Craiova, pe strada str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, cu acces direct din strada Aleea Arh. Duiliu Marcu. Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si comercial. Utilitatile amplasamentului: curent electric, apa-canal si gaze.



2.3.2. Descrierea constructiei

Imobilul in care se afla subiectul evaluat are regimul de inaltime P+1E, fiind in suprafata totala construita la sol de 372,64 mp, iar desfasurata de 742,83 mp. Suprafata utila la parter este de 311,59 mp (conform releveu parter), iar suprafata totala utila de 623,18 mp, evaluatorul estimand aceeasi suprafata utila si la etajul 1, intrucat nu i-au fost puse la dispozitie relevee cadastrale pentru etajul 1.

Mentionam ca, spatiul ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este in suprafata de 21,20 mp, fiind compus din cabinet medical si spatiile comune aferente, dupa cum urmeaza:

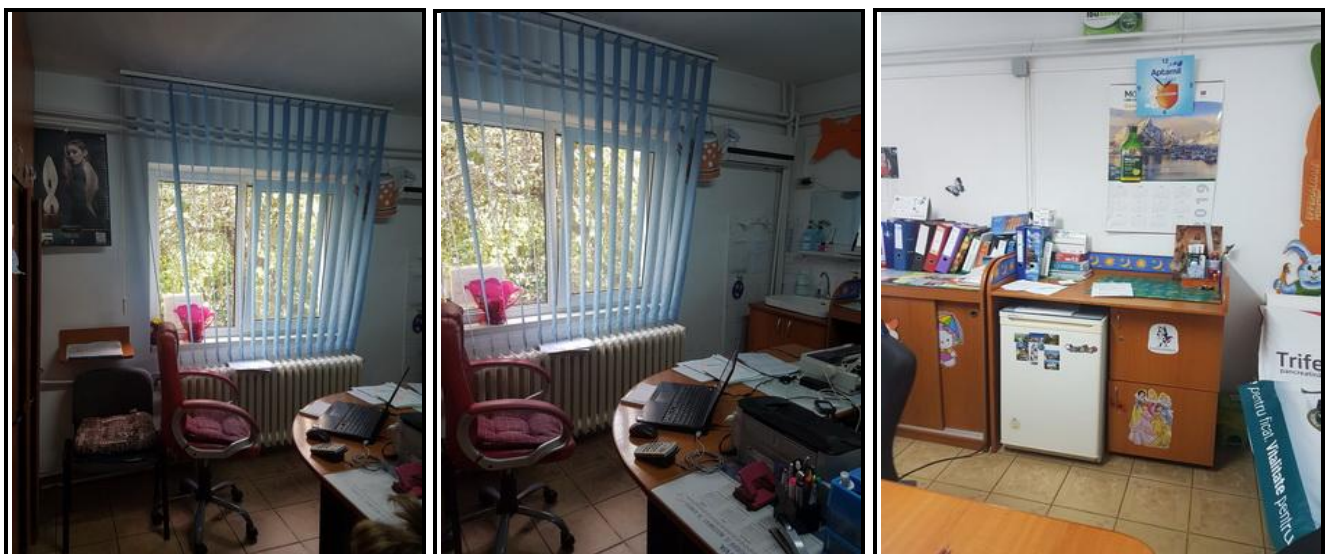
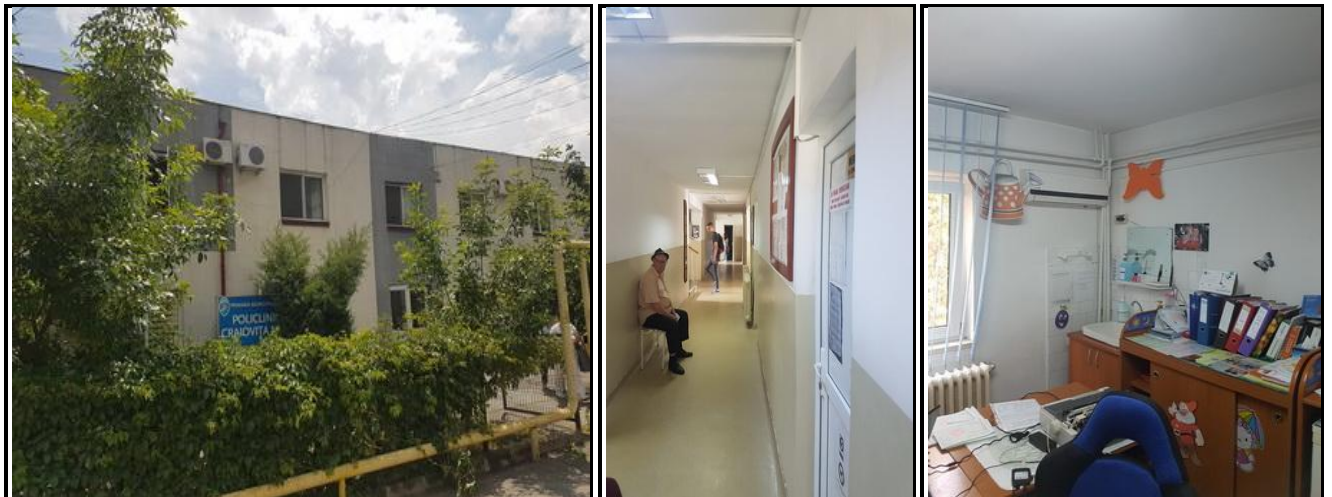
- 8,04 mp reprezentand cota parte din suprafata de 16,08 mp a cabinetului medical folosit in sistem de tura/contratura;
- 13,16 mp reprezentand cota indiviza din spatiile comune (hol, sali de asteptare, grupuri sanitare, etc.).

Caracteristici ale imobilului:

- Vechimea cca. 45 ani;
- Fundatii: din beton armat, continue sub ziduri, plansee din beton armat;
- Structura: zidarie portanta de caramida;
- Pereti exteriori si interiori: zidarie;
- Acoperisul: tip terasa din beton armat cu hidroizolatie;
- Spatii de utilizare comuna: hol, sali de asteptare, grupuri sanitare;

Dotari interioare:

- Spatiul are finisajele medii, vopsitorii cu var lavabil;
- Pardoseli interioare: pardoseli din gresie;
- Tamplarie din PVC cu geam termopan;
- Utilitati: instalatie electrica, racord la retea de apa si canalizare, retea de retea de termoficare a orasului, racord la retea telefonica.
- Starea tehnica buna.



2.4. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

Standardul International de Evaluare GN 1 – "Evaluarea proprietatii imobiliare" mentioneaza ca: „o piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata.”

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale.

Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piata imobiliara rezidentiala;
- Piata imobiliara comerciala;
- Piata imobiliara industriala;
- Piata imobiliara agricola;
- Piata imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata activa, caracterizata prin oferta putin elastica in comparatie cu cererea si preturi in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecinta, avem o piata a vanzatorilor, pentru ca acestia pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel crescut al pretului de vanzare si al chiriilor pentru proprietati imobiliare.

Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de preturile relativ mari pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, desi va pastra un numar destul de cereri de proprietati imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflatiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pietei imobiliare a proprietatii evaluate se va face analiza pietei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pietei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pietei in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piata aplicata unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generala de piata sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotelor si comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente, precum si schimbarile anticipate.

Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta.

Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinata de pozitia sa competitiva pe piata. De aceea, in sensul cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea celor trei abordari de evaluare.

2.5. Analiza pietei imobiliare din Romania

Piata imobiliara din Romania a inregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii si-au intensificat activitatea in toate sectoarele imobiliare, incercand sa fructifice conditiile pozitive ale pietei si cererea in crestere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, inregistrandu-se cresteri de 11% pentru piata rezidentiala, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, in timp ce suprafata de birouri finalizata in Bucuresti a fost de 4 ori mai mare fata de 2015.

Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arata ca la nivel european, asteptarile indica o crestere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce inseamna vesti bune pentru retailerii.

Anul trecut, puterea de cumparare a crescut ca urmare a maririi salariilor si a nivelului de ocupare a fortei de munca, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor in zona de retail fata de 2015 in Uniunea Europeana si zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari cresteri au fost inregistrate in Luxemburg (14%) si Romania (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) si Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explica pe de o parte, vanzarile inregistrate de majoritatea jucatorilor au crescut cu 20-30% in ultimul an, iar pe de alta parte, aceasta functioneaza ca un catalizator pentru piata. Astfel, retailerii deja prezenti vor sa se extinda in continuare si dezvoltati noi concepte pentru a deveni cat mai flexibili si pentru a acoperi atat orase si centre comerciale mari, cat si orase si scheme comerciale de dimensiuni mai mici. In plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atentia retailerilor din regiune observandu-se din ce in ce mai multe nume interesate sa se dezvolte in Romania. Desi piata locala beneficiaza de o oferta semnificativa atunci cand vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare asteptandu-se ca acest trend sa continue pe masura ce creste si ponderea comerțului online in consumul total. Daca in ultimii ani, impactul tehnologic a inceput sa se resimta din ce in ce mai mult si in sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorienteaza catre plati si cumparaturi online prin intermediul dispozitivelor mobile. In aceste conditii, retailerii trebuie sa isi adapteze oferta pentru a raspunde nevoilor consumatorilor si pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanta imobiliara Colliers International, piata terenurilor va continua sa creasca in acest an si in orase precum Craiova, considerat unul din orasele poli de dezvoltare. Piata imobiliara rezidentiala din Romania va functiona cu doua viteze in acest an, pe fondul accentuarii discrepantelor intre mediul urban si cel rural, iar cererea de locuinte in marile orase va ramane la un nivel ridicat, astfel ca dezvoltatorii vor continua investitiile in constructia de blocuri, preturile urmand tendinta de crestere temperata marcata si in 2018. Piata imobiliara rezidentiala romaneasca este caracterizata, in continuare, de decalajul major dintre cerere si oferta, asta in conditiile in care deficitul de locuinte la nivel national depaseste un milion de unitati locative. Preturile relativ mici ale locuintelor in comparatie cu alte tari din regiune si apetitul romanilor pentru proprietati imobiliare vin sa accentueze dezechilibrul dintre cerere si oferta. Potrivit celui mai recent raport de piata realizat de Analize Imobiliare in primul trimestru al anului in curs, proprietatile rezidentiale din Romania s-au apreciat cu 0,8% fata de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al preturilor se situeaza la un nivel apropiat de cel consemnat la inceputul lui 2010, dupa declinul important consemnat in primii doi ani de recesiune (mai ales in 2008). In ceea ce priveste preturile de tranzactionare ale locuintelor, cele mai recente date publicate de Eurostat si Institutul National de Statistica (INS) releva, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atat in Uniunea Europeana, cat si in zona euro. Pentru piata locala, cresterea anuala a fost de 5,3%, corespunzand, astfel, cu cea consemnata de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietatilor. Dorel Nita, Head of Data and Research in cadrul Imobiliare.ro si Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirma ca „Tendinta de temperare a ritmului de crestere a preturilor, identificata de Analize Imobiliare inca din a doua jumatate a anului 2017, s-a mentinut si in primul trimestru din 2019. Preturile si-au continuat traiectoria ascendenta intr-un ritm si mai redus decat anul trecut, astfel incat diferenta anuala a preturilor proprietatilor rezidentiale a ajuns la +4,6%, in conditiile in care, in cele trei luni anterioare, acelasi indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

In concluzie, cel putin teoretic, Romania este o piata foarte atractiva pentru investitori si interesul pentru investitii va fi in crestere in 2019, in contextul in care proprietatile imobiliare cu scop investitional vor continua sa se tranzactioneze la preturi mai mari, reprezentate prin randamente in scadere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunitati pe o piata care are nevoie de produse imobiliare de calitate si cu risc scazut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

Craiova este municipiul de resedinta al judetului Dolj, Oltenia, Romania, format din localitatile componente Craiova (resedinta), Façai, Mofleni, Popoveni si Simnicu de Jos si din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece si Rovine. Conform recensamantului din anul 2011 orasul avea o populatie de 269.506 de locuitori.

Municipiul Craiova este situat in sudul Romaniei, pe malul stang al Jiului, la iesirea acestuia din regiunea deluroasa, la o altitudine cuprinsa intre 75 si 116 m. Craiova face parte din Campia Romana, mai precis din Campia Olteniei care se intinde intre Dunare, Olt si podisul Getic, fiind strabatuta prin mijloc de Valea Jiului. Orasul este asezat aproximativ in centrul Olteniei, la o distanta de 227 km de Bucuresti si 68 km de Dunare. Forma orasului este foarte neregulata, in special spre partea vestica si nordica, iar interiorul orasului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact. Municipiul Craiova imbina, intr-un mod armonios, noul si vechiul, istoria, cultura, industria, economia, agricultura, capatand o personalitate proeminenta in special in ultimii ani dupa revolutie, cand modernizarea si-a pus amprenta in toate domeniile de activitate.

Craiova este unul din cele mai mari centre industriale ale Romaniei, chiar si in conditiile dificile legate de tranzitia la economia de piata.

Exista in Craiova un numar important de mari uzine si fabrici orientate spre o productie foarte variata: echipament electrotehnic, locomotive electrice, avioane, tractoare si masini agricole, autoturisme, confectii textile, ingrasaminte chimice. Pe raza municipiului Craiova functioneaza peste 600 unitati cu amanuntul (din sectorul alimentar, nealimentar, universal, mixt si de alimentatie publica) si 10 unitati de cazare cu peste 1000 locuri, din care 7 hoteluri, 2 campinguri, un han si motel. Populatia ocupata a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar productia industrială anuala a orasului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuintele existente in municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafata locuabila totala de 3400 mii mp. Lungimea totala a strazilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupati permanent de reducerea strazilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km retele apa potabila; peste 400 km retele de canalizare si peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea retelei de tramvai este de 18,6 km cale dubla, deservita de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Reteaua feroviara deservita de Regionala Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orasul beneficiaza de serviciile unui aeroport. Invatamantul de toate gradele se desfasoara in 174 unitati, in procesul de invatamant fiind cuprinsi peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenti si aproximativ 7.200 copii inscrisi in gradinite.

In orasul Craiova se afla doua institutii de invatamant superior de stat: Universitatea si Universitatea de Medicina cu 16.418 studenti si trei universitati particulare cu aproximativ 2300 studenti.

In Craiova se gasesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 si Spitalul nr. 3 si Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, in aceste spitale functionand in sectorul public 1172 de medici. Tot aici se gasesc 90 de cabinete medicale unde isi desfasoara activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 functioneaza intr-o cladire construita in 1967. In incinta spitalului functioneaza o biblioteca medicala care are un valoros fond de carte. Viata spirituala a Craiovei se reflecta in activitatea Teatrului National, care a dus faima artei teatrale romanesti pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultura care isi desfasoara activitatea in Cetatea Baniei sunt: Opera Romana, Teatrul pentru Copii si Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" si Filarmonica "Oltenia".

Tot in Craiova se afla Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Arta si Casa Baniei. Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezinta un punct de referinta pe harta Romaniei de azi. Era firesc, asadar, ca orasul care i-a dat tarii si lumii pe Constantin Brancusi, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar cateva dintre marile personalitati care s-au format aici - sa-si regaseasca propria identitate prin ceea ce il defineste cu adevarat, dar mai ales prin mentalitatile si oamenii sai. Asezare cu bogate traditii istorice si culturale, Craiova, orasul de peste Jiu, dispune de un real potential economic, aflat in plin proces de restructurare. Dar, sa nu uitam, in nici un caz, dificultatile create de punerea in aplicare a reformei societatii romanesti actuale, acest pas important care trebuie sa conduca la integrarea noastra europeana si euro-atlantica. In orasul Craiova exista retea de distributie a apei cu lungime de cca. 391 km., avand diferite diametre cuprinse intre 50 si 800 mm. Executia acesteia a inceput in anul 1908. Materialele din care sunt executate sunt: Otel, fonta, azbociment, premo. Conductele din fonta sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. In marea majoritate a cartierelor exista alimentare cu apa, dar nu exista acoperire totala. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei. Sistemul de canalizare masoara aproximativ 360 km, avand diferite diametre.

Principalele materiale utilizate pentru constructie sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Constructia sistemului de canalizare a inceput in anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, si Brestei trebuie prevazute statii de pompare. Reteaua de iluminat public a municipiului Craiova masoara aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Executia primelor retele de energie dateaza din anul 1960.

Sistemul de distributie gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km retea cu durata de exploatare expirata. Reteaua de distributie gaze naturale acopra in proportie de 90% zona municipiului Craiova. Cele mai defavorizate cartiere sunt: Simnic, Popoveni, Braniste, Mofleni, Facai, Drumul Apelor, Bordei.

S.C. Distrigaz-Sud Craiova Suporta din fonduri proprii numai inlocuirile de conducte de distributie gaze naturale, extinderea retelei de distributie in municipiu se realizeaza din fondurile cetatenilor. Sursa: <http://www.primariacraiova.ro> Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spatiu european atractiv si competitiv, un puternic centru economic in industria constructiilor de masini si electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic traditional. Orasul Craiova si Zona Metropolitana a Craiovei sunt amplasate in regiunea Oltenia. Astfel, Polul de crestere Craiova detine un rol deosebit de important in ceea ce priveste functiile sale economice, sociale, universitare si culturale, exercitate pe o arie foarte intinsa. In urma analizei SWOT, s-au identificat directiile generale de dezvoltare ale polului de crestere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate catre industrie, invatamant si cultura, care sa faca din acesta un spatiu competitiv si atractiv pentru locuitori, vizitatori si investitori.

Astfel, profilul polului de crestere Craiova se defineste prin urmatoarele aspecte:

- Important **centru economic si industrial**, cu un mare potential economic, rezultat din combinatia ramurilor economice traditionale si a celor inovative (constructii de masini, energetica, electrotehnica);
- **centru universitar, academic si de cercetare** cu traditie, cu accent pe institutiile educationale si de cercetare care se axeaza pe profilul industrial si tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagan al traditiilor si mostenirii istorice, care confera identitate locala si unicitatea specifica spatiului oltenesc.

2.7. Piata imobiliara in Municipiul Craiova

Al saselea oras din tara si cel mai important centru urban din Oltenia, Craiova este un important centru universitar, cu mai mult de 20.000 de studenti ce studiaza aici peste 120 de specializari – printre cele mai cautate si cu o buna reputatie fiind Facultatea de Automatica, Electronica si Computere. "Potentialul economic al orasului nu este inca exploatat la maximum, iar forta de munca are o calificare superioara competitiva si atractiva pentru investitorii din IT&C, outsourcing, aeronautica, dar si experienta semnificativa in profesii tehnice si industriale din aeronautica sau atomotive", estimeaza Gijs Klomp, Head of Capital Markets, CBRE Romania.

Specialisti de pe piata imobiliara estimeaza ca la nivel national, in 2019 si 2020, ar urma o stagnare a preturilor, urmata de o scadere semnificativa, analizand indicatori economici care ar conduce la scaderi de preturi pe piata imobiliara. Unul dintre specialistii de la nivel central estimeaza o scadere a preturilor cu 20-30% pana in 2021, ca urmare a stagnarii economiei, a faptului ca salariile nu vor mai creste in ritmul de anul trecut nici in mediul privat, nici in cel de stat si mai ales a faptului ca pe plan international exista temeri pentru o noua recesiune economica in viitorul apropiat. De asemenea, o limitare a programului „Prima Casa” va conduce la scaderea cererii de apartamente, iar procesul inflationist ar putea stagna cererea de apartamente scumpe, ceea ce ar conduce la o asezare a preturilor in zona imobiliara. Doar ca piata imobiliara din Craiova este atipica. Preturile au explodat, fara sa existe vreun fundament economic, fara ca in Craiova sa fi aparut mari investitii sau sa se fi dezvoltat brusc zona din punct de vedere economic. „Toti acesti factori economici pot influenta decisiv piata imobiliara, numai ca piata imobiliara nu urmareste intotdeauna realitatile economice. La Craiova piata imobiliara a urmat trendul cresterii de preturi din tara, fara sa se tina cont de conditiile economice din aceasta zona, care si in acest moment sufera de investitii economice majore. De aceea, supa cum afirma vicepresedintele ARAI se achizitioneaza la preturile care sunt in tara, insa, in acelasi timp, suntem mai saraci si suferim atunci cand achitam rate la nivelul celor din Bucuresti, Cluj, Iasi, Constanta”. De asemenea, specialistul local de pe piata imobiliara estimeaza o stagnare a preturilor pe piata imobiliara in Craiova in perioada urmatoare, argumentand ca atunci cand vor fi construite si vor incepe contractarile pentru imobile, cererea nu va fi suficient de mare sa absoarba toate acele constructii, astfel ca datorita concurentei intre dezvoltatori, va fi un impact si asupra preturilor. La ora actuala, raportat la pretul pe metrul patrat, in Craiova, apartamentele vechi se vand cu preturi cuprinse intre 1.100 si 1.200 de euro pe metrul patrat de suprafata utila, iar cele noi ajung la 1.200 – 1.400 de euro pe metrul patrat de suprafata utila.

Stocul de spatii de birouri de clasele A si B in Craiova este estimat la 30.000 de mp, chiria pentru spatiile de birouri de clasa A variind intre 10 si 12 euro/mp si intre 6 si 10 euro pentru cele de clasa B, rata de neocupare fiind de aprox. 20%.

Sectorul financiar-bancar local, companiile de outsourcing (BPO), cele din industria auto si de servicii administrative (SSC) urmaresc extinderea activitatilor, de aceea, cererea lor de spatii de birouri din Craiova are cea mai mare pondere.

In concluzie specialistii in imobiliare estimeaza ca preturile au crescut prea rapid si fara fundamente economice prea solide si ca de acum incolo mai este foarte putin loc de crestere pe piata imobiliara in conditiile in care in Oltenia nu exista crestere economica sustenabila, nu exista investitii majore.

2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei

2.8.1. Analiza cererii

Analiza cererii s-a bazat pe recunoasterea utilizatorilor potentiali. Cererea pentru spatii comerciale este asigurata de societati comerciale sau de catre persoane fizice autorizate. Cele mai solicitate spatii comerciale la parter de bloc sunt cele cu suprafete de circa 50 ÷ 100 mp, atat la vanzare cat si la inchiriere. Elementele constitutive ale cererii – puterea de cumparare, disponibilitatea creditului si dorinta de cumparare – nu se regasesc simultan, la data evaluarii pentru proprietatile de tip spatiu comercial. Parametrii decisivi in previzionarea cererii ii reprezinta: puterea de cumparare a populatiei (care a condus la reducerea consumului din cauza diminuarii numarului de locuri de munca si a salariilor), scazuta la data evaluarii datorita conjuncturii economice nefaste, dar si blocajul creditelor bancare, fiscalitatea crescuta ce descurajeaza initiativa privata, precum si riscul de faliment provocat de intarzierea platilor guvernamentale catre intreprinzatorii privati mari.

Pe site-urile de specialitate si in anunturile din presa au fost identificate anunturi cu cereri de cumparare de spatii comerciale, insa acestea sunt mult sub piata, prin aceste anunturi urmarindu-se subestimari ale valorii de piata si incercari clare de specula.

Ca urmare a crizei economice si a inaspririi conditiilor de accesare a creditelor de la banci, a scaderii puterii de cumparare a populatiei la nivel national, dupa anul 2008 cererea a fost in scadere, iar preturile de vanzare, tarifele de inchiriere si gradul de ocupare au fost in scadere si ele. Evaluatorul considera ca existe mici semnale din piata ca cererea sa se revigoreze, ca urmare a programelor guvernamentale si a asteptarilor de relansare a economiei romanesti. Pana la deblocarea platilor guvernamentale si realizarea unei stabilitati politice si fiscale, evaluatorul considera ca cererea nu va inregistra cresteri, ci va stagna in cea mai buna situatie.

Desi piata imobiliara autohtona a inceput anul cu un avant, atat din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cat si a apetitului de achizitie a romanilor, exista amenintari ca aceasta se afla sub un cod galben, data de presiunea scumpirilor, a cresterii puternice a ROBOR, a aprecierii euro fata de leu, dar si a majorarii costurilor de constructie. Piata imobiliara rezidentiala din Romania va functiona cu doua viteze in 2019, un an plin de provocari, pe fondul accentuarii discrepantelor intre mediul urban si cel rural. Piata imobiliara romaneasca va fi caracterizata, in continuare, de un decalaj major dintre cerere si oferta, in conditiile in care deficitul in special de locuinte, la nivel national, este de peste 1 milion de unitati locative. Tot mai multi investitori imobiliari romani si straini privesc provincia cu interes si anunta proiecte de zeci sau chiar sute de milioane de euro, care ar urma sa schimbe la fata orase mari din tara, precum Timisoara, Brasov sau Craiova. Mai mult, in conditiile in care marile centre urbane din provincia devin din ce in ce mai aglomerate, iar infrastructura pare sa nu tina pasul cu dezvoltarea oraselor, marii dezvoltatori au inceput sa parieze in ultima vreme pe proiecte care aduc in acelasi loc birourile, magazinele si locuintele.

Proiectele mixte sau multifunctionale – care combina birouri, rezidential si retail – nu sunt o noutate pentru Romania, prima astfel de investitie fiind inaugurata in urma cu cinci ani la Iasi, unde omul de afaceri Iulian Dascalu a ridicat, in urma unei investitii de 265 milioane de euro, Palas Iasi, care include un centru comercial, o strada de retail, birouri, restaurante si cafenele, spatii verzi, hotel si sali de evenimente. Chiar daca, intre timp si in Bucuresti au fost anuntate cateva astfel de proiecte mixte, printre care Timpuri Noi Square al suedezilor de la Vastint, care va include birouri, rezidential si retail, sau Iride City al austriecilor de la Immofinanz, care va avea cuprinse, similar, toate cele trei functiuni, nici provincia nu sta mai prejos cand vine vorba de asemenea investitii. Cel mai recent proiect mixt anuntat va fi dezvoltat la Craiova, unde grupul imobiliar francez Catinvest vrea sa construiasca langa mall-ul existent, Electroputere Parc, pe care l-a achizitionat anul trecut, o noua cladire cu spatii de retail, dar si de birouri. In ansamblu, grupul va investi 70 de milioane de euro pana la finalul anului 2018 in aceasta cladire, ce va avea 15.000 de metri patrati de birouri de clasa A, 12.000 de metri patrati de spatii comerciale si 700 de locuri de parcare subterane, precum si in procesul de extindere a singurului mall din Craiova, cu inca 9.200 de metri patrati. „Electroputere Parc este o locatie extraordinara, cu potential urias de dezvoltare, fiind printre putinele centre comerciale, daca nu chiar singurul din provincia, cu o pozitionare atat de buna, chiar in oras, oferind acces rapid si facil cumparatorilor la o zona foarte mare de shopping. Extinderea centrului si dezvoltarea unei noi cladiri reprezinta, astfel, o miscare fireasca, parte din strategia ampla de investitii a Catinvest in extinderea spatiilor comerciale din portofoliu, pentru a putea oferi oamenilor mai multe optiuni de shopping si divertisment”, a declarat Bertrand Catteau, presedintele grupului Catinvest.

Lucrarile de extindere a spatiilor comerciale Electroputere Parc cu o suprafata inchiriabila bruta (GLA – gross leasable area) de 9.200 de metri patrati de magazine, cinema si spatii de divertisment sunt deja in desfasurare, iar inaugurarea este planificata pentru primul semestru din 2018. Noua aripa va gazdui branduri de fashion din grupul LLP (Reserved, House, Sinsay si Cropp), care se vor alatura astfel brandurilor existente precum Zara, H&M, LC Waikiki, Berska, Pull&Bear, C&A, Stradivarius, New Yorker, US Polo, Kenvelo, Orsay sau Tom Tailor, transformand Electroputere in destinatia cea mai mare de shopping din Craiova si din Dolj. La etaj, clientii Electroputere Parc se vor putea bucura de noi restaurante, terase, magazine, o zona multifunctionala de divertisment (jocuri electronice si de tip arcade, biliard, bowling, bar cu tematica sportiva etc.), precum si primul cinematograful integral VIP din Romania. Cinematograful va numara 7 sali de cinema echipate cu scaune rabatabile premium si cu cele mai noi tehnologii (proiectoare Christie 4K, sistem de sunet Vive, ecrane 3D Harkness etc.). Prin aceasta noua investitie, Electroputere Parc imbină cele mai bune experiente de shopping si divertisment. Totodata, Catinvest a inceput si constructia unei cladiri independente cu spatii mixte. Pozitionata intre parcare principală a centrului comercial Electroputere Parc si Kaufland, noua cladire va include o suprafata inchiriabila bruta de 12.000 de metri patrati de spatiu de retail (intre care se va regasi si magazinul de mobila Kika), o suprafata inchiriabila bruta de 15.000 de metri patrati de birouri de clasa A pe doua etaje superioare si peste 700 de locuri de parcare subterane. Pe langa faptul ca va oferi mai multe spatii de parcare si va gazdui mai multe branduri, cladirea va conecta supermarketul Kaufland de zona existenta de retail.

Inaugurarea cladirii cu spatii mixte este planificata pentru semestrul al doilea din 2018, intreaga zona comerciala a centrului Electroputere Parc urmand sa depaseasca 110.000 de metri patrati.

Cele doua proiecte au fost concepute si sunt dezvoltate de Steven Van Den Bossche si Kris Carton, cu finantarea Catinvest, care detine Electroputere Parc. Grupul francez de real estate Catinvest, care a achizitionat Electroputere Parc in septembrie 2016, detine si administreaza si alte centre comerciale din Europa de Est (galeriile comerciale Carrefour Orhideea si Cora Pantelimon din Bucuresti, Carrefour TOM din Constanta, Auchan Savoya Park din Budapesta si Tesco Borska Pole din Plzen). Catinvest activeaza, totodata, pe piata rezidentiala si comerciala din Franta. In total, Catinvest detine si administreaza peste 500.000 de metri patrati de spatii in Franta si in Europa de Est. Grupul francez este prezent pe piata din Romania din anul 2003, odata cu achizitia galeriei comerciale Orhideea si, la scurt timp, a galeriei comerciale Esplanada.

Analistii imobiliari arata ca in urmatoarea perioada bula de pe piata imobiliara locala care a crescut in ritm alert pe parcursul ultimilor ani se va sparge, insa contextul difera mult fata de cel din 2008.

Exista cerere pentru inchiriere, in zona subiectului peste 50% din spatiile comerciale sunt exploatate de proprietari prin inchiriere. Si in cazul inchirierii, cererea a fost in scadere in ultima perioada, durata de expunere la piata a fost in crestere (3 ÷ 4 luni sau chiar mai mult), iar tarifele de inchiriere au fost in stagnare.

In cazul spatiilor comerciale analizate, cererea la vanzare dar si cererea la inchiriere, este buna, din cauza amplasamentelor bune si foarte bune, al apropierii de zonele cu trafic intens si cu vad comercial foarte bun. Din aceasta cauza si gradul de ocupare a spatiilor comerciale in zona este destul de ridicat, apropiat de 80%, spatiile fiind inchise doar temporar, in perioada schimbarii proprietarului sau chirasului, ori pentru renovari.

2.8.2. Analiza ofertei

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor de tip comercial sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale spatiilor comerciale pentru a obtine un profit.

Referitor la acest segment al ofertei se impun urmatoarele comentarii:

- acestea sunt in general construite pentru utilizari specifice comerciale, dupa tehnologiile anilor '90 – structuri din termopan, cu compartimentari multiple;
- inchiderile si tamplaria permit o termoizolare corespunzatoare a spatiilor ceea ce implica costuri relativ scazute pentru incalzire;
- spatiile comerciale sunt situate in general la parter de blocuri cu posibilitati de delimitare independenta si acces individual;
- spatiile comerciale sunt dotate cu utilitati si instalatii pentru stingerea incendiilor.

Oferta de proprietati de tip comercial pentru inchiriere in Mun. Craiova se manifesta din partea urmatoarelor participanti pe piata :

- proprietari care dezvolta o afacere in sine din inchirierea spatiilor;
- proprietari care detin spatii in exces si care le inchiriaza pentru a-si creste veniturile;

Motivul principal al dezvoltarii acestei pietei este nivelul chiriilor practicate pe piata craioveana, nivel care permite recuperarea investitiei in achizitionarea si modernizarea acestor spatii intr-un inteval de timp intre 10 ÷ 15 ani.

Intr-un oras precum Craiova, in care industria incepe sa isi revina, serviciile pot de altfel beneficia de pe acest progress economic pe plan industrial.

Din punct de vedere turistic, Craiova incepe sa se remarce tot mai mult, avand multe de oferit turistilor, iar aeroportul din oras s-a dezvoltat foarte mult in ultimii ani, cu o crestere constanta a traficului de pasageri. Toate aceste aspecte contribuie la dezvoltarea de afaceri in Municipiul Craiova, piata imobiliara locala oferind multe oferte pentru chirii de spatii comerciale, de birouri sau chiar spatii industriale sau logistice. Spatiile industriale sau logistice sunt de obicei la marginea orasului, avand un pret mai degraba modest pe metru patrat, dar avantajul acestor spatii e ca de multe ori acestea au foarte multi metri patrati. O hala industrială de 400 mp, situata la drumul European Craiova – Filiasi, se inchiriaza cu pretul de 2,50 EUR pe metru patrat, rezultand astfel un pret de 1000 EUR. Hala este betonata, dispune de birou, toaleta, bucatarie, acces autocamion si parcare betonata. De asemenea o hala cu o suprafata de 1000 mp, de pe strada Sarari, fiind compusa din 300 mp de birouri, iar restul de 700 mp reprezentand hala, se inchiriaza la pretul de 4 EUR pe metru patrat. Spatiul dispune de o curte betonata de 900 mp, acces TIR si se preteaza pentru depozite. Un spatiu comercial, situat in Centrul Vechi al Craiovei se inchiriaza la pretul de 3500 EUR pe luna. Spatiul dispune de o suprafata de 500 mp si consta intr-o constructie noua si modern dispusa pe 2 niveluri. Acest spatiu se preteaza pentru birouri, clinica medicala, sau cabinete medicale, sau alt gen de spatii comerciale. O cladire de birouri, situata pe strada Milcov si dispusa pe 3 niveluri: parter si 2 etaje, se inchiriaza la pretul de 1500 EUR pe luna. Spatiul are o suprafata de 430 mp, avand toaleta si bucatarie la fiecare etaj, dar si curte aferenta.

În ceea ce privește spațiile comerciale pentru restaurant sau localuri, piața imobiliară din Craiova are câteva oferte interesante de chirii pentru astfel de spații. Astfel, un spațiu de 1500 mp, cu destinație restaurant cu terasă, din zona centurii Craiovei se închiriază la prețul de 1200 mp. O clădire dispusă pe mai multe niveluri, cu interior nerenovat și cu o suprafață de 460 mp, se închiriază la prețul de 2800 EUR. La parter, imobilul are expunere la 3 străzi, și se pretează cel mai bine pentru un restaurant cu terasă, iar la etaj clădirea poate fi transformată într-un boutique hotel. Se oferă chirieșului posibilitatea de a renova spațiul după bunul plac. Clădirea este situată în centrul vechi al Craiovei. Craiova este un oraș în care antreprenoriatul are mult de câștigat, iar spațiile industriale sau de depozitare, spațiile de birouri sau spațiile comerciale, oferă cele mai bune condiții pentru desfășurarea în condiții optime a activităților economice.

Piața imobiliară din Craiova dispune de foarte multe astfel de spații, în funcție de cerințele și nevoile celor interesați să își deschidă un business în Craiova. Nivelul chiriilor în segmentul spațiilor de retail ar putea crește, în acest an, este de părere Bogdan Marcu, partner Retail Agency, în cadrul Cushman&Wakefield Echinox, cu circa 10% față de anul trecut, atât în București, cât și în țară, pe fondul livrării destul de limitate anunțate pentru perioada următoare și a unei presiuni din partea chiriașilor. Anul trecut, în țara noastră au fost livrate spații noi de retail, cu o suprafață de aproximativ 70.000 de metri pătrați, conform rapoartelor întocmite de Cushman&Wakefield Echinox. Rapoartele citate arată că, în țară, orașele cu cea mai mare densitate de spații comerciale rămân Suceava (1.167 mp/1.000 de locuitori) și Oradea (926 mp/1.000 de locuitori), în timp ce în orașele primare, cu o populație de peste 250.000 de locuitori, acest indicator variază între 380 mp/1.000 de locuitori în Craiova și 694 mp/1.000 de locuitori în Timișoara. "În acest context, orașele din România în care sunt programate spre livrare noi spații de retail în decursul acestui an sunt Timișoara, Craiova, Bistrița, Sibiu, Buzău, Satu Mare, Baia Mare, Slobozia, Roman și Focșani, finalizarea unora dintre aceste proiecte fiind condiționată de obținerea autorizațiilor de construire în timp util", mai notează rapoartele menționate, în care se mai precizează: "În ciuda faptului că rata medie de neocupare a centrelor comerciale din București a scăzut pe parcursul anului trecut, de la 4% la 3%, stocul de retail va rămâne stabil, punând presiune pe nivelul chiriilor din centrele comerciale dominante, al căror grad de ocupare este aproape de 100%, sau chiar atinge acest prag".

Asadar piața locală de retail în Craiova este într-o etapă de maturizare și optimizare, în care atât dezvoltatorii, cât și retailerii, analizează cu foarte mare atenție orașele și zonele cu potențial de vânzări. Drept urmare, în perioada viitoare vom vedea, în special, extinderi ale unor proiecte performante, care își vor întări astfel poziția, și proiecte de conveniență în orașe secundare și terțiare neocupate sau cu o ofertă subdimensionată de spații de retail. Pentru situația prezentată la data evaluării au fost analizate ofertele de închiriere și de vânzare a spațiilor comerciale, informațiile regăsite în piață fiind diseminate iar intervalul restrâns ținând cont de caracteristicile definitorii, respectiv spații comerciale în clădiri independente.

În acest context s-a identificat în piața pentru închirieri de spații comerciale în zone centrale și median-centrale, un interval de circa 5,0 – 12,0 eur/mp/lună. În baza analizei de piață efectuate și prezentate putem concluziona că în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie, predominante fiind construcțiile vechi. De asemenea proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare mediu (proprietăți și chiriași), neexistând proprietăți complet neocupate/neutilizate, existând însă o tendință de conversie spre utilizări alternative, respectiv spații de birouri și spații de expunere.

2.8.3. Echilibrul pieței

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorințelor calitative ale comercianților, însă insuficientă cantitativ, proprietățile oferite fiind în număr limitat. Chiar dacă există cerere pentru proprietăți similare în zonă, pe fondul lipsei de lichidități și a ofertei limitate, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii față de ofertă.

Pentru proprietăți comerciale de tipul celei analizate, raportul cerere – ofertă este relativ echilibrat, ambele componente ale pieței putând fi considerate la nivelul zonei mediane a Mun. Craiova în stagnare. Din acest motiv considerăm faptul că, proprietatea evaluată este greu vandabilă pe o piață în stagnare și afectată în prezent de scumpirea creditului acordat de către bănci. Din informațiile deținute de către evaluator, în zonă se întâlnește o gamă foarte variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc. Pentru spațiile de acest tip, rentabilitatea (cuantificată prin potențialul de închiriere, coroborat cu costurile de mentinere) este definitorie în formarea prețurilor pe piață. Astfel, intervalul chiriilor percepute pentru astfel de spații, în funcție de dimensiune, grad de finisare, acces, utilitate etc. este de 5,0 ÷ 12,0 euro/mp/lună pentru magazine și spații comerciale aferente acestor amplasamente. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților comerciale, piața a cărei arie geografică se întinde la nivelul municipiului Craiova și împrejurimile sale.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Imobilul evaluat sunt de tip spatiu – cabinet medical.

Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone mediana** de tip comercial- rezidential, zona intens populata avand un grad de construire de peste 50%.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, dar peste oferta de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpatatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotationi oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre 40 – 90 euro/mp in functie de suprafata si accesul la utilitati).
- cotationi oferte chirii de piata 5-10 euro/mp pentru spatii de birouri si comerciale, iar pentru spatii industriale intre 1,5-3,5 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia.

"CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "**cea mai buna utilizare**" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare. Cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele criterii:

- permisa legal;
- posibila fizic;
- justificata adecvat;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

Avand in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona centrala a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie comerciala, cladiri aflate in starea foarte buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie **comerciala**.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor Anevar 2018 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, avand in vedere functiunile permise de catre PUG;
- utilizarile propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Craiova (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

3.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia, subimpartirea sau unirea cu alta proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Ca alternativa, terenul poate fi pastrat ca investitie. Utilizarea potentiala si nu utilizarea existenta determina de obicei pretul care va fi platit pentru teren in cazul in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat este folosit in prezent nu este atractiva.

3.1.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, ori o combinatie a acestor alternative.

Se constata ca cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita este cea actuala, deoarece are cea mai mare valoare a proprietatii evaluate

Avand in vedere solicitarea pentru care se intocmeste prezentul raport de evaluare respectiv estimarea valorii terenului si a cunatumului prestatiei titularului dreptului de suprafata asupra terenului supus evaluarii, Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a terenului este cea actuala, respectiv comerciala.

3.1.3. Cea mai buna utilizare a constructiei

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, ori o combinatie a acestor alternative.

Se constata ca cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita este cea actuala, deoarece are cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate, evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare, respectiv:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin venit.

3.2.1. Abordarea prin cost

3.2.1.1. Estimarea valorii constructiei

In abordarea prin costuri se estimeaza costul de inlocuire al constructiilor, la data evaluarii, impreuna cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, functionale si influentelor mediului exterior. Pentru aprecierea costului de inlocuire la cladiri s-a folosit. Catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti 2015 completate sau corectate cu situatia reala de pe teren. Desfasurarea calculului si analiza relativa a proprietatilor sunt prezentate in Anexele la raportul de evaluare.

Metoda costului de inlocuire net are drept baza de pornire pretul constructiei determinat in devizele intocmite de constructorul cladirii si puse la dispozitie de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluarii si eventual completate sau corectate cu situatia reala de pe teren.

Metoda costului de inlocuire urmareste obtinerea unei valori actualizate a cladirilor, pornind de la un cost de inlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulata plecand de la estimarea valorii de piata pentru utilizarea existenta, valoare rezultata din costul curent brut de inlocuire (sau reconstructie) a cladirilor, constructiilor speciale, utilajelor, instalatiilor si echipamentelor, minus alocarea (valorica) pentru deteriorarea fizica si orice forme relevante de depreciere si optimizare conform relatiei:

$$CI = CIB \times (1 - D_t) \quad \text{unde:}$$

CI = cost de inlocuire

Pentru estimarea costului de inlocuire brut, **CIB**, la cladiri evaluatorii au ales urmatoarele metode de calcul a costului de inlocuire brut:

$$CIB = I \times Ad, \quad \text{unde:}$$

I = indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (Ad = aria desfasurata) si indicatorii valorii de inlocuire pe unitatea de referinta a obiectului pentru instalatiile functionale.

Ad = aria desfasurata a constructie, definita conform normelor de aplicare a metodei.

Pentru estimarea costului de inlocuire brut la instalatii si constructii speciale s-a utilizat urmatoare formula de calcul:

$$CIB = P_{\text{achizitie}} + C_{\text{montaj si PIF}}$$

$P_{\text{achizitie}}$ = costul de achizitie a instalatiei speciale de nou, reconstructie a unei constructii speciale la data evaluarii; Costul de reconstructie reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente la data evaluarii o replica a constructiei, constructii speciale evaluate, utilizand aceleasi materiale, normative de constructii, planuri, calitatea manoperi ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea constructiei evaluate.

$C_{\text{montaj si PIF}}$ = costul cu montajul si punerea in functiune a constructiei speciale instalatiei la data evaluarii.

Ca o varianta in vederea determinarii costului de inlocuire brut se poate utiliza si metoda actualizarii indiciale, respectiv evaluarea unui utilaj existent in inventar la care costul de inlocuire brut se determina prin corectia valorii de inventar din contabilitate la data punerii in functiune cu un indice de evolutie a preturilor pentru intervalul de timp de la data punerii in functiune la data evaluarii.

$$CIB = I_c * V_{\text{pif}} (Lei) \quad \text{unde:}$$

V_{pif} - valoarea din contabilitate la data punerii in functiune (Lei)

I_c - indice de corectie privind evolutia de la data punerii in functiune la data evaluarii.

In cadrul raportului de evaluare s-a utilizat aceasta metoda la o parte din utilaje si echipamente.

In acest caz Vpif a fost luata din facturile de achizitie sau declaratia vamala.

Problema esentiala a acestei metode este determinarea indicelui de corectie privind evolutia preturilor pentru o anumita perioada (Ic). In acest sens s-a propus ca indice de corectie raportul leu/EURO intre data achizitiei si data evaluarii.

Trebuie remarcat faptul ca aceasta metoda are si avantajul ca in cadrul Vpif sunt incluse si toate cheltuielile de punere in functiune la acea data, factor care la celelalte metode se adauga procentual (5 - 20%).

In vederea stabilirii depreciierilor aferente cladirilor si constructiilor speciale s-a avut in vedere :

CLADIRI

Deprecierea totala = Uzura fizica recuperabila + uzura fizica nerecuperabila + neadecvarea functionala recuperabila + neadecvarea functionala nerecuperabila + deprecierea externa (economica)

Uzura fizica recuperabila – o uzura se considera recuperabila cand costul pentru recuperarea starii tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decat cresterea de valoare rezultata.

Uzura fizica nerecuperabila – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice. In determinarea acestei valori se poate utiliza raportul intre varsta scriptica si durata de viata fizica totala, sau raportul dintre varsta efectiva si durata de viata economica.

Neadecvarea functionala recuperabila – este o pierdere in valoare din cauza deficientelor de conceptie ce necesita adaugiri, inlocuiri, modernizari, eliminari de supradimensionari a caror valoare trebuie sa fie mai mica decat cresterea de valoare anticipata.

Neadecvarea functionala nerecuperabila – este o pierdere de valoare din cauza deficientelor sau supradimensionari a caror valoare nu este inclusa in estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusa in estimarea costului de nou si nu ar trebui.

Deprecierea externa (economica) – utilitate diminuata datorita unor influente negative din mediul exterior constructiei de obicei nerecuperabila.

ESTIMAREA VALORII CONSTRUCTIEI

CABINET MEDICAL

Catalog "Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale", IROVAL, 2014

ADRESA CLĂDIRII:	Craiova, str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16A (Micropoliclinica Craiovită Nouă)
DENUMIRE:	Cabinet medical
PROPRIETAR:	Municipiul Craiova
DATA EVALUARII:	10.06.2019
Suprafata construita (mp)	371,42
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	21,20
Arie construita desfasurata totala (mp)	742,83
Arie utilia conf. contract (mp)	623,18
Arie utilia spatiu evaluat (mp)	21,20
Curs euro/leu	4,7182 lei
Nota:	Fisa de lucru este "Cladire de birouri cu structura pe zidarie portanta (parter+mansarda) - Clasa B

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CXDxE
SUPRASTRUCTURA							
1	SCLBTIPB	742,83	206,5	153.394,4	1,006	1,036	159.870,09
Total							159.870,09
FINISAJ INTERIOR							
1	FICLBTIPB	742,83	218,5	162.308,4	1,006	1,036	169.160,36
2	FSTROP	742,83	51,0	37.884,3	1,006	1,036	39.483,65
Total							208.644,02
INVELITOARE							
1	TERNECIRC	371,42	102,7	38.144,3	1,006	1,036	39.754,62
Total							39.754,62
INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, SANITARE SI DE INCALZIRE							
1	IECLBTIPB	742,83	33,1	24.587,7	1,006	1,036	25.625,67
2	ISCLBTIPB	742,83	25,0	18.570,8	1,006	1,036	19.354,73
3	IVCLBTIPB	742,83	30,8	22.879,2	1,006	1,036	23.845,03
Total							68.825,43

TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)	477.094
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)	642,27
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)	2.251.026
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)	3.030,34
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)	1.815.344
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)	2.443,82

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Uzura fizica (%)	Valoare ramasa actualizata (euro)
1	Suprastructura	159.870,09	50%	79.935,05
2	Finisaj	208.644,02	22%	162.742,34
3	Invelitoare	39.754,62	22%	31.008,60
4	Instalatii electrice	25.625,67	22%	19.988,02
5	Instalatii sanitare	19.354,73	22%	15.096,69
6	Instalatii de incalzire	23.845,03	22%	18.599,12
Total cost cu TVA (euro)		477.094,16		327.369,82
Total cost cu TVA (euro/mp)		642,27		440,71
Total cost fara TVA (euro)		384.753,36		264.007,92
Total cost fara TVA (euro/mp)		517,96		355,41
Grad de depreciere fizica				31,38%
Neadeccvare functionala				0,00%
Depreciere externa				0,00%
DEPRECIERE TOTALA				31,38%

VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE (total suprafata)	1.245.642	lei
	264.008	euro
VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE / mp Au	1.999	lei/mp
	424	euro/mp
VALOARE TERENULUI	0,00	lei
	0,00	euro
VALOARE DE PIATA PROPRIETATE	1.245.642	lei
	264.008	euro
VALOARE DE PIATA SPATIU EVALUAT (total suprafata)_rotunjit	21,20	mp Au
	42.376	lei
	8.981	euro

3.2.2. Abordarea prin venit

Abordarea pe baza de venit calculeaza venitul curent al proprietatii, luand sau nu in considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum si cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obtine un venit brut potential sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzator tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate, rezultand astfel valoarea indicata de aceasta abordare. In cadrul acestei abordari s-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor.

Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Capitalizarea directa a veniturilor este procesul de transformare a unei serii de transe periodice anticipate de venit net, in valoarea lor prezenta. Aceasta metoda este folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Transformarea se face prin divizarea castigului estimat printr-o rata de capitalizare.

Metoda capitalizarii directe presupune:

- **determinarea venitului brut potential (VBP).** VBP este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare in ipoteza unui grad de ocupare de 100%;
- **determinarea venitului brut efectiv (VBE).** VBE este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
- **calculul venitului net din exploatare (VNE)** care se efectueaza prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt in sarcina proprietarului/investitorului asa cum rezulta din prevederile legale, contracte sau cutuma.

Sunt trei categorii de cheltuieli:

- *cheltuieli fixe* care nu se modifica cu gradul de ocupare, cum ar fi impozitele pe cladire si teren, cheltuielile pentru asigurare si paza, etc;
- *cheltuieli variabile* cum ar fi: utilitati, salarii, administratie, reparatii si intretinere, daca in contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi;
- *rezerve pentru reparatii capitale.*
- **estimarea ratei de capitalizare (c);**

➤ **aplicarea formulei de capitalizare directa si determinarea veniturilor capitalizate (Ven capitalizate):**

$$\text{Ven}_{\text{capitalizate}} = \text{VNE} / c$$

Ipotezele de calcul utilizate au fost urmatoarele:

- suprafata inchiriata: 21,20 mp;
- tariful chiriei brute lunare: 7,00 €/mp;
- gradul de ocupare: 80%;
- s-au luat in calcul costurile necesare pentru intretinerea spatiului si a dotarilor, defalcate pe fiecare an de functionare;
- s-au luat in calcul cheltuieli de reamenajare a spatiilor in valoare de 50 euro/Au;
- chiriasii isi platesc direct utilitatile (electricitate, incalzire, etc);
- Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 9,5 – 10,5% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica. Rata de capitalizare utilizata a fost estimata tinand seama de informatiile avute despre chirii si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla imobilul evaluat, dar si de informatiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS si ANEVAR - revista Valoarea nr. 22/03.2019), astfel s-a selectat rata de capitalizare 10,00%.

DENUMIRE ACTIVE	U.M.	CABINET MEDICAL
Localizare		Craiova, str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16A (Micropoliclinica Craiovită Nouă)
VENITURI		
tarif chirie	euro	7,00
suprafata inchiriata	mp	21,20
curs de schimb	euro / lei	4,7182
venituri din chirii	lei	8.402,17
Venit brut potential	lei	8.402,17
Grad de ocupare	%	80,00%
Venit brut efectiv	lei	6.721,74
CHELTUIELI		
impozit pe proprietate	lei	424,00
asigurare	lei	260,00
Total cheltuieli fixe	lei	684,00
reparatii - intretinere	lei	210,00
diverse	lei	280,00
Total cheltuieli variabile	lei	490,00
inlocuire dotari	lei	140,00
Total cheltuieli pentru reparatii	lei	140,00
Total cheltuieli de exploatare	lei	1.314,00
VENIT NET EXPLOATARE	lei	5.407,74
Rata capitalizare	%	10,00%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	54.077,36
Cheltuieli de reamenajare	lei	5.000,00
Cheltuieli de reamenajare	euro	1.060,00
VALOARE CABINET MEDICAL_rotunjit	lei	49.080
VALOARE CABINET MEDICAL_rotunjit	euro	10.400
Valoare unitara cabinet medical	lei/mp	2.315
Valoare unitara cabinet medical	euro/mp	491

3.2.3. Estimarea cuantumului chiriei

Estimarea cuantumului chiriei aferent spatiului cu destinatia de cabinet medical se pleaca de la estimarea valorii de piata pe baza formulei de calcul:

$$V_p = \sum_{k=1}^n \frac{V_a}{(1+a)^k} + \frac{V_r}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

n – numarul de ani de recuperare a investitiei (valorarea spatiului comercial). Limita minima a chiriei, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea valorii spatiului comercial, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente. In conditiile in care nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, limita minima a chiriei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in 15 ani.

V_r – valoarea reziduala (terminala). Valoarea terminala este zero in acest caz.

a – rata de actualizare

Totodata, valoarea de piata a spatiului poate fi exprimata si prin formula:

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

r – chiria anuala

Pentru determinarea chiriei se utilizeaza formula:

$$r = \frac{V_p}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Etape de lucru:

In vederea estimarii chiriei minime se parcurg urmatoarele etape:

- estimarea prin abordarea prin piata a valorii de piata a proprietatii;
- stabilirea perioadei de recuperare a investitiei;
- estimarea ratei de actualizare (a);
- determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- determinarea chiriei anuale.

a. estimarea prin abordarea prin venit a valorii inchiriable a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin venit la capitolul 4.2.1.

Valoare proprietatii este:

<i>Valoare unitara cabinet medical _rotunjit</i>	491 euro/mp
	2.315 lei/mp
<i>Valoare cabinet medical _rotunjit</i>	10.400 euro
	49.080 lei

b. stabilirea perioadei de recuperare a investitiei

Conform prevederilor legale "Limita minima a pretului chiriei se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al spatiului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

In conditiile date se considera o perioada de recuperare a invstitei in cazul inchirierii de 15 ani.

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei + Prima de risc aditionala

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul <https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

Luna	Dobanda de politica monetara
mai 2019	2,5
aprilie 2019	2,5
martie 2019	2,5
februarie 2019	2,5
ianuarie 2019	2,5
decembrie 2018	2,5
noiembrie 2018	2,5
octombrie 2018	2,5
septembrie 2018	2,5
august 2018	2,5
iulie 2018	2,5
iunie 2018	2,5
MEDIA	2,5

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate, Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,79. Pentru a reflecta Beta influentata de gradul de indatorare ("levered Beta"), am considerat gradul de indatorare al companiei rezultand o rata de indatorare calculata ca datorii pe termen lung / capitaluri proprii.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete)

Date updated:	05.ian.19	YouTube Video	Notes							
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu	explaining	if you are looking for a pure-play beta, i.e., a beta for a business, the unlevered beta corrected for cash is your best bet. Since even sector betas can move over time, I have also reported the average of the this sector beta across time in the last column. This number, for obvious reasons, is less likely to be volatile over time.							
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures	estimation								
Home Page:	http://www.damodaran.com	choices and								
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	process.								
Companies in each industry:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls									
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm									
Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?		Marginal								
If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use		25,00%								
Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)
Real Estate	18	1,19	69,45%	0,00%	0,79	9,82%	0,87	0,5287	40,78%	128,52%

c.3. Prima de risc specifica riscului de piata

Pentru prima de risc specifica pietei s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de **3,06%**. Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru pietele de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Estimating Country Risk Premiums

Enter the current risk premium for a mature equity market

Updated January 1, 2019

Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium?

If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets)

Updated January 1, 2019

Country	Africa	Moody's rating	Rating-based Default Spre	Country Risk Premium
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	2,48%	3,06%

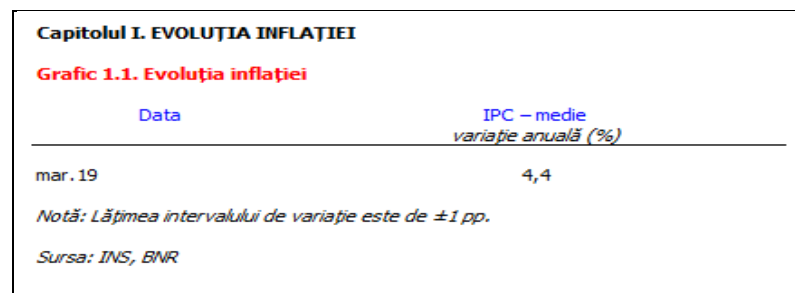
c.5. Prima de risc aditionala

Am considerat luarea in calcul a unei prime de risc suplimentara pentru a tine cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei imobiliare. Astfel desi piata imobiliara este una activa in acest moment, previziunile depind in principal de evolutia intregii economii si de influenta factorului politic si a prevederilor legislatiei in domeniul imobiliar. Pentru aceste aspect si pentru a tine cont de faptul ca exista posibilitatea nerealizarii previziunilor a fost asimiliat un risc aditional de 4,00%.

In concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 2,50\% + 0,79 \times 3,06\% + 4,00\% = 8,92\%.$$

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata medie a inflatiei la nivelul trim. I al anului 2019 a fost de 4,40%).



$$(1 + \text{rata nominala}) = (1 + \text{rata reala})(1 + \text{rata inflatiei})$$

$$\text{rata reala} = (1 + \text{rata nominala}) / (1 + \text{rata inflatiei}) - 1$$

$$\text{Rata de actualizare reala} = 4,33\%$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 10,8684$$

e. determinarea pretului stabilirii cuantumului chiriei

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata inchiriata	mp	21,20
valoarea de piata unitara a spatiului cu destinatia cabinet medical	euro/mp	491
curs de schimb	lei/euro	4,7182
valoarea de piata unitara a spatiului cu destinatia cabinet medical	lei/mp	2.315
numarul de ani de recuperare a chiriei	ani	15,00
rata de actualizare reala (fara inflatie)	%	4,33%
factorul de actualizare	-	10,8684

Pretul stabilirii cuantumului chiriei

Chirie anuala / mp	213,01 lei	45,15 EUR
Chirie anuala total suprafata	4.516 lei	957 EUR
Chirie lunara / mp	17,75 lei	3,76 EUR
Chirie lunara total suprafata	376 lei	80 EUR

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

In baza calculelor efectuate, a ipotezelor si a ipotezelor speciale, valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare **Spatiu cu destinatia de cabinet medical situat in Craiova, str. Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr. 16A (Micropiliclinica Craiovita Noua), in suprafata de 21,20 mp, aflat in domeniul privat al Municipiului Craiova**, la data de 10.06.2019 este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Abordarea prin cost, S = 21,20 mp	42.376 lei	8.981 €
Abordarea prin venit, S = 21,20 mp	49.080 lei	10.400 €

In cazul proprietatii imobiliare evaluate s-a considerat relevanta abordarea prin venit, datorita caracterului de piata al metodei. Abordarea prin cost a fost folosita numai in scop de verificare pentru a estima valoarea minima a constructiei.

Valoarea estimata a pretului stabilirii cuantumului chiriei **anual** este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare totala	4.516 lei	957 €
Valoare unitara /mp	213,01 lei	45,15 €

Valoarea estimata a pretului stabilirii cuantumului chiriei **lunar** este de:

Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Valoare totala	376 lei	80 €
Valoare unitara /mp	17,75 lei	3,76 €

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile la data de 10.06.2019, urmand a fi corectate ori de cate ori piata o cere.

Evaluatorul considera ca valorile de mai sus sunt realiste si pot constitui baza pentru stabilirea cuantumului chiriei proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea incheierii contractului de inchiriere intre Consiliul Local al Municipiului Craiova si S.C. Miha Holding, prin medic titular in medicina de familie Dr. Mihala Liliana, sub rezerva limitelor mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

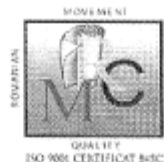
Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general

Victor Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR





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



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 95066/24052019

Către,
S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L.
Str. Pictor Th. Aman, nr.94C, et.5, cam.8
Bacău, județul Bacău

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.63/28.02.2019 s-a aprobat încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Miha Holding S.R.L., prin medic titular în medicină de familie Dr. Mihală Liliana, având ca obiect exploatarea spațiului cu destinația de cabinet medical, în suprafață de 21,20 mp, situat în municipiul Craiova, Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16 A (Micropoliclinica Craiovița Nouă).

Potrivit art.2. din Hotărârea Consiliului Local nr.63/28.02.2019, chiria pentru spațiul care face obiectul contractului de închiriere prevăzut la art.1 (din aceeași hotărâre), se va stabili prin raport de evaluare ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.81506/03.05.2019, privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, aparținând domeniului public și/sau privat din Municipiul Craiova, în conformitate cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la **evaluarea pentru stabilirea cuantumului chiriei aferent spațiului cu destinația de cabinet medical, în suprafață de 21,20 mp, situat în municipiul Craiova, Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16 A (Micropoliclinica Craiovița Nouă), proprietate privată a Municipiului Craiova, aflat în administrarea Consiliului Local.**

Menționăm că spațiul care face obiectul contractului de închiriere este în suprafață de 21,20 mp, astfel : 8,04 mp reprezintă cota parte din suprafața totală de 16,08 mp a cabinetului medical folosit în sistem de tură/contratură, la care se adaugă 13,16 mp ce reprezintă cota indiviză din spațiile comune (hol, săli de așteptare, grupuri sanitare, etc).

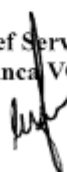
Vă atașăm în copie următoarele:

- H.C.L. nr.63/28.02.2019
- Relevu Micropoliclinica Craiovița Nouă, situată în municipiul Craiova, Aleea Arh. Duiliu Marcu, nr.16 A , parter.

Director Executiv,
Cristian Ionuț GĂLEA



Șef Serviciu,
Madlen Anca VOICINOVSKI



**MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

HOTĂRÂREA NR.63

privind încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Miha Holding S.R.L., prin medic titular în medicină de familie dr.Mihală Liliana

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 24521/2019, rapoartele nr.26432/2019 al Direcției Patrimoniu și nr.29660/2019 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Miha Holding S.R.L., prin medic titular în medicină de familie dr.Mihală Liliana și rapoartele nr.65/2019 al Comisiei Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.67/2019 al Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sănătate, Culte, Tineret și Sport, nr.71/2019 al Comisiei de Urbanism, Protecția Mediului și Conservarea Monumentelor, nr.73/2019 al Comisiei Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești și nr.75/2019 al Comisiei Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului;

În conformitate cu prevederile Legii nr.95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă încheierea contractului de închiriere între Consiliul Local al Municipiului Craiova și S.C. Miha Holding S.R.L., prin medic titular în medicină de familie dr.Mihală Liliana, având ca obiect exploatarea spațiului cu destinația de cabinet medical, în suprafață de 21,20 mp., situat în municipiul Craiova, Alea Arh.Duiliu Marcu, nr.16 A (Micropoliclinica Craiovița Nouă), în suprafață de 21,20 mp., până la finalizarea procedurii de vânzare, dar nu mai mult de 1 an, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractul de închiriere prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și S.C. Miha Holding S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adrian COSMAN



CONTRA SEMNEAZĂ,

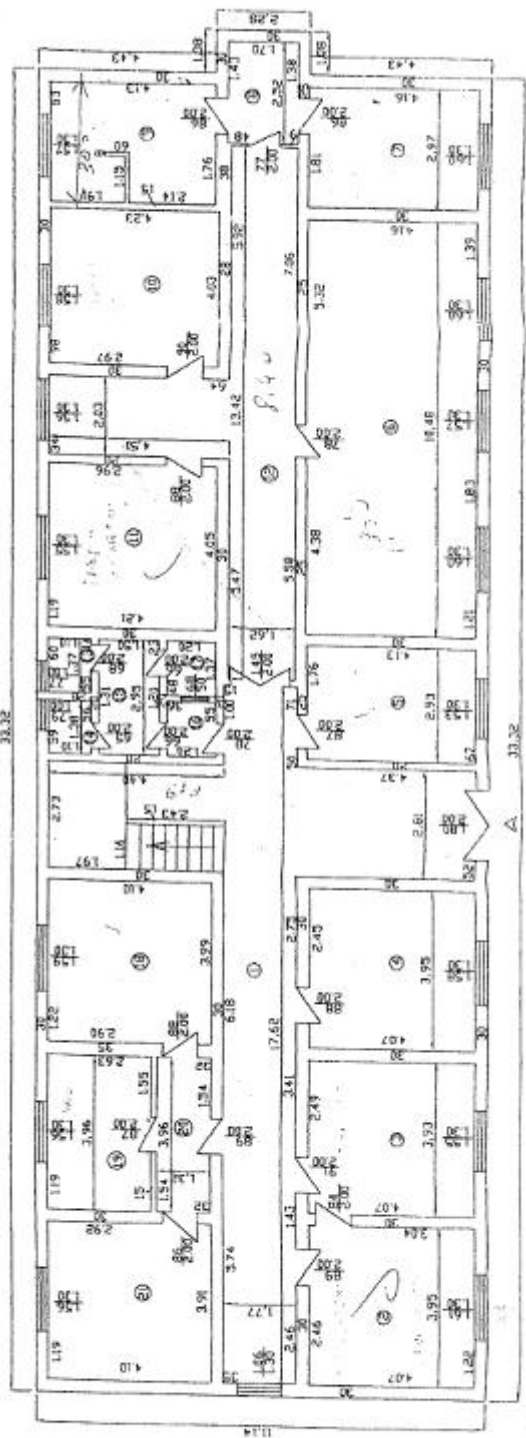
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

Anexa nr. 1 pag. 1

RELEVU - CABINETE MEDICI DE FAMILIE - Craiova Noua
PARTER
scara 1:100



RECAPITULATIE		
Nr.	Descriere	Supraf. Utila (m ²)
0	Hai	43.47
1	Coridor scara	11.85
2	Cabinet	15.08
3	Cabinet	18.00
4	Cabinet	10.08
5	Cabinet	12.10
6	Cabinet	43.20
7	Cabinet	17.78
8	Hai	4.40
9	Cabinet	7.13
10	Cabinet	17.55
11	Cabinet	17.55
12	Hai	50.95
13	Grup sanitar	3.95
14	Grup sanitar	1.93
15	Grup sanitar	4.43
16	Grup sanitar	1.71
17	Grup sanitar	1.64
18	Grup sanitar	18.36
19	Cabinet	15.41
20	Sala de intalnire	5.23
21	Cabanele	16.03
S. sala total		311.99



Executant SC Dtis Proiect SRL
Semnatura si stampila

Proprietati comparabile inchiriabile

https://homezz.ro/apartament-zona-centrul-vechi-1711932.html




homeZZ.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Apartment pretabil birouri-centrul vechi

400 EUR ID 1711932

Birouri | 48 m² Craiova, Dolj / Ultracentral

5 imagini

Salvează anunțul

Zona	Ultracentral	Suprafața utilă	48 m²	Suprafață totală	48 m²
An finalizare construcție	1977	Tip imobil	Bloc de apartamente	Stadiu construcție	Finalizat

Alfa Imobiliare COMPANIE
0767665042
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Cumpără Ariel pudră din Kaufland și primești cadou Ariel 3in1 PODS Plus Unstoppables

https://homezz.ro/apartament-zona-centrul-vechi-1711932.html

homeZZ.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

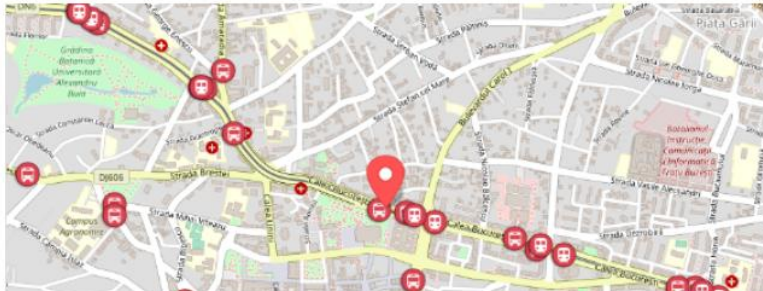
Zona	Ultracentral	Suprafața utilă	48 m²	Suprafață totală	48 m²
An finalizare construcție	1977	Tip imobil	Bloc de apartamente	Stadiu construcție	Finalizat
Clasă birouri	A	Număr încăperi	3	Număr Grupuri Sanitare	1

✓ Preț negociabil

Apartmentul este situat la parter, într-o zonă foarte liniștită din centrul vechi. Dispune de 3 încăperi. Este complet renovat, spațios și foarte curat. Excelent pentru activități de birou!! Merită văzut!

Pișcoturile de la Boromir
Deliciose, aromate și ușor este desertul
Tiramisu preparat cu Pișcoturile
Boromir, cu 26% ou Boromir

Mijloace de transport Școli Bănci Sănătate Magazine Restaurante



Alfa Imobiliare COMPANIE
0767665042
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL


Cumpără Ariel pudră din Kaufland și primești cadou Ariel 3in1 PODS Plus Unstoppables

Aplicația HomeZZ.ro

← → ↻ OLX Global B.V. [NL] | <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-calea-bucuresti-id-2738-IDcpJbb.html#802ca30c5c>

Apps G pensiunea aras - Că... G cazare bursa - Căut... Începtut de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspac A... A.E.C. Search

Salveaza ca favorit



storia

500 €

Contact prin Storia.ro

0774 633 157

Craiova, judet Dolj
Vezi pe harta

Compania Unic
Pe site din sep 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Spatiu Comercial Calea Bucuresti (ID: 2738)

Craiova, judet Dolj | Adaugat La 12:59, 13 iunie 2019, Numar anunt: 183447905

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Agentie** Suprafata utila **57 m²**

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)
[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX.

← → ↻ OLX Global B.V. [NL] | <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-calea-bucuresti-id-2738-IDcpJbb.html#802ca30c5c>

Apps G pensiunea aras - Că... G cazare bursa - Căut... Începtut de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspac A... A.E.C. Search


Hai in aplicatie

Oferit de **Agentie** Suprafata utila **57 m²**

Credit Fix: **0% DOBANDA pentru orice**

Vizionarea se poate face prin stabilirea unei prime intalniri la sediul Companiei noastre situat pe Str. Dimitrie Bolintineanu Nr. 14, etajul 1 (zona Medicina Veche), DE RETINUT:COMPANIA UNIC IMOBILIARE va ofera posibilitatea de a alege un onorariu potrivit nevoilor dumneavoastra, incepand de la onorariul minim de 2% + TVA (Nu mai mic de 500 Euro + TVA). Va invitam sa apelati serviciul de relatii clienti la unul dintre numerele de telefon afisate, atat pentru a stabili o intalnire cu unul dintre specialistii nostri, cat si pentru a alege pachetul de servicii potrivit pentru dumneavoastra. Ne puteti lasa si o solicitare scrisa, insa va rugam sa ne oferiti detaliile de contact, in special numarul de telefon la care va putem apela in cel mai scurt timp posibil. Echipa UNIC IMOBILIARE.

Anuntul Spatiu Comercial Calea Bucuresti (ID: 2738) este adaugat de pe Storia.ro.



Hai in aplicatie

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)
[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX.

INCHIRIERE

Spatiu comercial piata Centrala

400 EUR

ID 1241466

Craiova, Dolj / Central

Spații comerciale | 61 m²


6 imagini



Zona **Central** Suprafața utilă **61 m²**

Închiriez spațiu zona piața centrală. 61 mp





Stoescu Sorin
PROPRIETAR

0722998899

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Disponibil pe Google Play și App Store

gratuit

Salveaza ca favorit



Inchiriere spatiu comercial - Craiova
 Craiova, judet Dolj | Aadaugat de pe telefon La 12:31, 14 Iunie 2019. Numar anunt: 184844700

👍 **imi place 0** 📄 **Distribute**

🚩 Promoveaza anuntul 🔄 Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **78 m²**

6 €
Negociabil

✉ Trimitte mesaj

☎ 0745 304 420

Craiova, judet Dolj
Vezi pe harta

Ionut
este online
Pe site din sep 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)
[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Inchiriere spatiu comercial - Craiova
 Craiova, judet Dolj | Aadaugat de pe telefon La 12:31, 14 Iunie 2019. Numar anunt: 184844700

👍 **imi place 0** 📄 **Distribute**

🚩 Promoveaza anuntul 🔄 Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **78 m²**

Credit Fix: **0% DOBANDA pentru orice**

📌 Oportunitate!! Zona zero - Craiova

Ofer spre inchiriere spatiu comercial, Zona Zero Craiova

78.5 mp utili, toate utilitățile, instalatie electrica Trifazata, zona zero Craiova, parcare.

Zona - In spatele Hotelului Ramada Plaza Craiova. Fostul restaurant Papa Barzeti (Al Rausheed)

Spatiul se poate modifica dupa nevoile clientului, in limita in care permite structura cladirii.

Spatiul este renovat recent si se afla la prima inchiriere.

Domenii pretabile: Bancar, Comercial, Servicii, Medical, Casino, Reprezentanta, Farmacie, Market/Supermarket, Birou Notarial, Birou Fonduri Europene, etc.

Informatii la telefon: 0745 304 420

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)
[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

https://homezz.ro/spatiu-comercial-180-mp-zona-mall-1670265.html

Apps pensiunea aras - Că... cazare bursa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A... A.E.C. Search

homeZZ.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Spatiu comercial 180 mp ,zona Mall

1.600 EUR

ID 1670265

Craiova, Dolj / Lapus

Spații comerciale | 150 m²



DORIAN
PROPRIETAR

0724272181

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



https://homezz.ro/spatiu-comercial-180-mp-zona-mall-1670265.html

Apps pensiunea aras - Că... cazare bursa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A... A.E.C. Search

homeZZ.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Zona	Lapus	Suprafața utilă	150 m ²	Suprafață totală	180 m ²
An finalizare construcție	1998	Tip imobil	Spațiu stradal	Vitrină	22 m
Stadiu construcție	Finalizat				

Firma inchiriaza spatiu comercial, amenajat, suprafata construita 180 mp, cu toate utilitatile (curent trifazic, apa, canal, gaze, centrala termica, termopane), multiple cai de acces, parcare, iesire la doua strazi (Calea Bucuresti si Bd. Decebal), pretabil orice activitate (policlinica, birouri, reprezentanta, magazin, after school-gradinita, etc). Spatiul se poate vinde la pretul de 180.000 euro.

Spatiul se poate diviza:

1. un spatiu de 65 mp utilii, inchiriere 700 euro+TVA/luna, vanzare 80.000 euro,
2. un spatiu 85 mp utilii, inchiriere 900 euro+tva/luna, vanzare 100000 euro.



Mijloace de transport Școli Bănci Sănătate Magazine Restaurante

DORIAN
PROPRIETAR

0724272181

TRIMITE MESAJ


SALVEAZĂ ANUNȚUL




← → ↻ OLX Global B.V. [NL] | https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-subsol-fost-cinema-jean-negulescu-fost-central-IDbZDSt.html#802ca30c5c

Apps pensiunea aras - Că... cazare borsa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A... A.E.C. Search

Salveaza ca favorit



Hai in aplicatie



Spatiu Comercial / Subsol fost Cinema Jean Negulescu (fost Central)
Craiova, judet Dolj | Adaugat La 09:05, 14 Iunie 2019. Numar anunt: 177230997

[fati plane 0](#)
[Discutabile](#)

[Promoveaza anuntul](#)
[Actualizeaza anuntul](#)


Oferit de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	170 m ²		
Credit Fix:	0% DOBANDA pentru orice		

6 €
Negociabil

Trimite mesaj

0785 276 433

Viorel Dragusin
Pe site din apr 2017



Craiova, judet Dolj
Arata pe harta

Anunturile utilizatorului

Alte anunturi alte utilizatorului

- Apartment 2 camere
Cittadella Resi...
35 000 €
- Apartment 2 camere
Cittadella Resi...
39 000 €
- Birouri bd. Nicolae

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

← → ↻ OLX Global B.V. [NL] | https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-subsol-fost-cinema-jean-negulescu-fost-central-IDbZDSt.html#802ca30c5c

Apps pensiunea aras - Că... cazare borsa - Căut... Început de an. 2017... A.E.C. Felicitare cu brad e... Wacom Inkspace A... A.E.C. Search

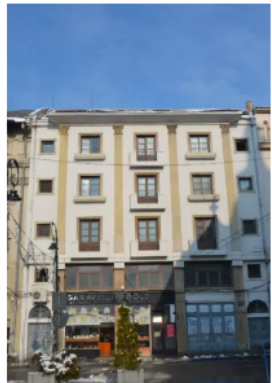
[Promoveaza anuntul](#)
[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	170 m ²		
Credit Fix:	0% DOBANDA pentru orice		

Spatiu comercial/subsol este situat in zona ultracentrala a municipiului Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 3, ca si vecinatati: Piata Prefecturii, Primaria Craiova, Prefectura Craiova, Mall Mercur, English Park.

Spatiu comercial dispune de o suprafata de 170 mp la subsolul imobilului. Spatiul dispune de toate utilitatile necesare afacerii dvs.

Pentru relatii suplimentare - tel. 744 - arata telefon - si 785 - arata telefon -



[Apartment 2 camere
Cittadella Resi...](#)
35 000 €

[Apartment 2 camere
Cittadella Resi...](#)
39 000 €

[Birouri bd. Nicolae
Romanescu nr. 1...](#)
8 €


Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimăm acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Salveaza ca favorit



Inchiriere spatiu
Craiova, judet Dolj Aadaugat La 17:51, 13 Iunie 2019, Numar anunt: 177932769

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de: **Agentie** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila: **575 m²**

7 €
Negociabili

Trimite mesaj

0788 464 884

Craiova, judet Dolj
Vezi pe harta

LISTEVEANU DANIELA
Pe site din Iun 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Hai in aplicatie

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)
[Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX](#)

Hai in aplicatie

imi place 0 Distribuie

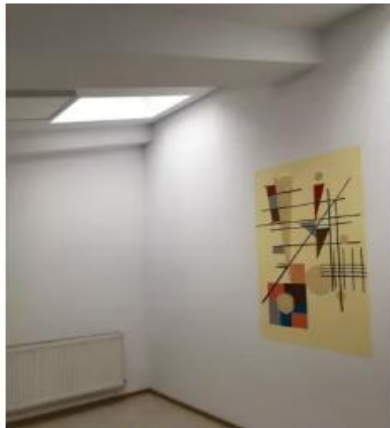
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de: **Agentie** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila: **575 m²**

Credit Fix: **0% DOBANDA pentru orice**

Spatiu situat pe strada Imparatul Traian cu o suprafata utila de 575 mp Spatiul are toate utilitatile : apa, canal, energie electrica, mai multe centrale termice . dispune de mai multe intrari si acces din strada principala . Este dotat cu tamplarie de aluminiu si PVC, aer conditionat. Spatiul este pretabil pentru policlinica, cabinet medical ,spatii birouri sau spatiu comercial.
Este posibila inchirierea intregului imobil sau partial.



Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)
[Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX](#)