

ANEXA NR. 1.



A.E.C. CONSULTING S.R.L.
Bacău, str. I.L.Caragiale, nr. 1, sc. A, ap. 7
J04 / 491 / 2007, CUI 21331864 Tel. / Fax: 0334-405.447
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 158/26.11.2019



RAPORT DE EVALUARE

**APARTAMENT, CARTIERUL EROILOR
STR. I. D. SARBU, NR. 14, BL. 13, SC. 2, ET. 1, AP. 5
APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 202601/2019**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA

CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA

UTILIZATOR DESEMNET: 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. Bacau, al clientului si utilizatorului desemnat.



CUPRINS

Rezumatul faptelor principale si concluziilor	3
Declaratie de conformitate	4
CAPITOLUL 1 – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	
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	
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 imobilului	10
2.4. Studiul pietei, definirea pietei si subpietei	11
2.5. Analiza pietei imobiliare din Romania	12
2.6. Aspecte economice ale municipiul Craiova	13
2.7. Piata imobiliara in municipiul Craiova	14
2.8. Piata specifica. Analiza cererii, ofertei si echilibrul pietei	15
2.8.1. Analiza cererii	15
2.8.2. Analiza ofertei	17
2.8.3. Echilibrul pietei	19
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	
3.1. Cea mai buna utilizare	20
3.2. Modul de abordare a valorii	21
3.2.1. Abordarea prin piata	21
3.2.2. Abordarea prin venit	29
CAPITOLUL 4 – ESTIMAREA VALORII FINALE	31
CAPITOLUL 5 – ANEXE (ACTELE EVALUARII)	32

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Apartament doua camere si dependinte, situat in municipiul Craiova, jud. Dolj, pe str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor (fost Valea Rosie), nr. 14, bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 5, in suprafata totala de 28,96 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea stabilirii pretului de vanzarii prin negociere directa catre Patrut Gheorghita.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzarea prin negociere directa.
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:	25.11.2019
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,7722 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	Apartament, str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor (fost Valea Rosie), nr. 14, bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 5, in suprafata totala de 28,96 mp
Valoarea de piata apartament:	96.920 lei (3.347 lei/mp) 20.310 euro (701 euro/mp Au)

**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 persoane 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

Apartament doua camere, semidecomandat, situat in municipiul Craiova, pe str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor (fost Valea Rosie), nr. 14, bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 5, jud. Dolj, in suprafata totala de 28,96 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Craiova.

1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea stabilirii pretului de vanzarii prin negociere directa catre Patrut Gheorghita.

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 Romezea, 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 cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Data estimarii valorii este 25.11.2019.

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 25.11.2019, respectiv: 1 euro = 4,7722 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 95/2008. 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;
- 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 neconcordanțelor 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 parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările 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 efecteze 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 estimările 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

- La solicitarea clientului evaluarea apartamentului s-a facut in ipoteza existentei unor finisaje inferioare, degradate, fiind necesara renovarea integrala a imobilului si o igienizare, aceasta fiind starea apartamentului la data inchirierii. Finisajele realizate de catre chiras nu au fost luate in calcul;
- Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala, suprafata utila a apartamentului fiind preluata din Fisa obiectivului, cod obiect 109945, nr. inv. 11001019, prezentata de proprietar;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
- 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 inscrise 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 300 – Evaluari pentru raportarea financiara (IVS 300)
- 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, alte documente (suprafetele pentru imobil 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 proprietatea evaluata;
- 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 în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în 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 bunului imobil supus evaluarii si efectuarea materialului fotografic;
- 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 chirii;
- 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 25.11.2019, fiind reprezentata de un apartament cu 2 camere, nedecomandat, cu o suprafata utila totala de 28,96 mp, amplasat in mun. Craiova, pe str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor (fost Valea Rosie), nr. 14, bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 5, jud. Dolj. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana. Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente de sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- HCL 95/2008 prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova aproba vanzarea cu plata pretului in rate, pe o perioada de 20 ani si un avans de 10% a locuintelor proprietate privata a Mun. Craiova;
- Fisa obiectivului.

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, in suprafata de 28,96 mp, este amplasat in zona mediana a mun. Craiova, pe str I.D. Sarbu, cartierul Eroilor (fost Valea Rosie), nr. 14, bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 5, jud. Dolj, in imediata vecinatate a Parcului National Romanescu. Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si comercial.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. I.D. Sarbu, Rovinari si Henri Coanda;
- Calitatea retelelor 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;

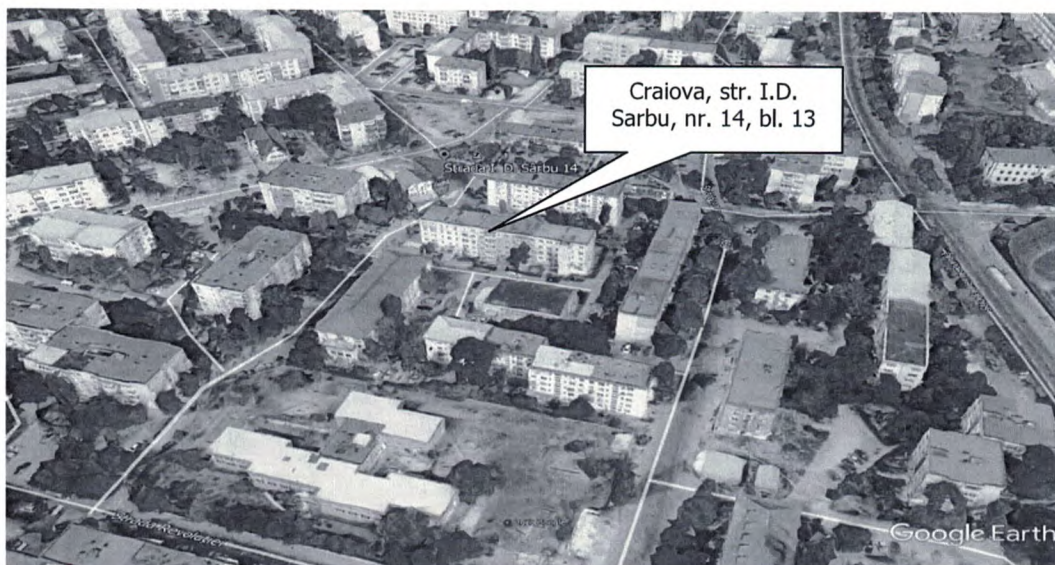
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- 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 imobilului

Imobilul in care se afla subiectul evaluat are regimul de inaltime P+4E, fiind situat la etajul 1, avand o suprafata totala de 28,96 mp, compus din 2 camere si dependinte.

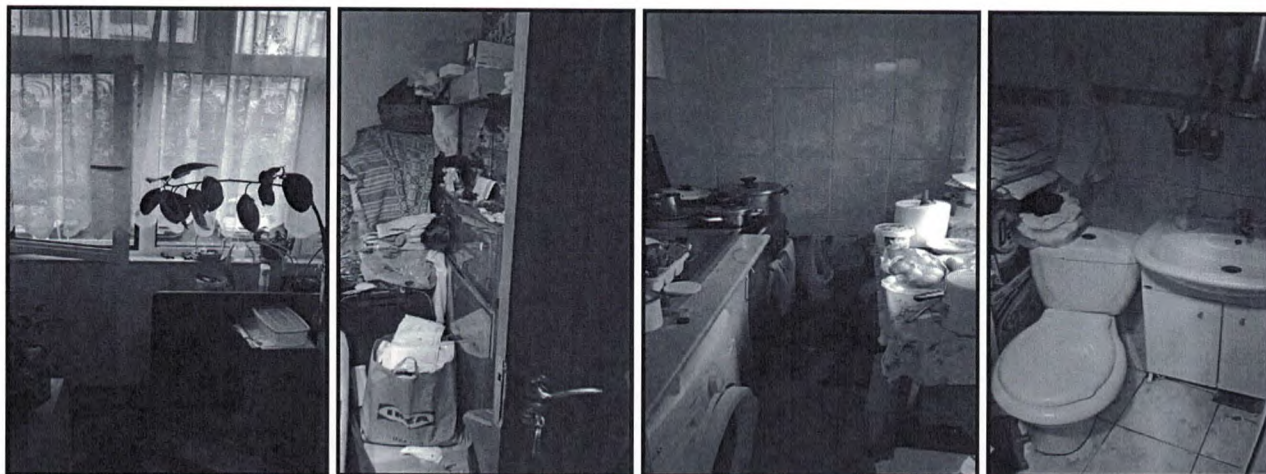
Caracteristici ale imobilului:

- Vechimea peste 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: casa scarii si terenul pe care este construit blocul.

Dotari interioare:

- La solicitarea clientului evaluarea apartamentului s-a facut in ipoteza existentei unor finisaje inferioare, degradate, fiind necesara renovarea integrala a imobilului si o igienizare, aceasta fiind starea apartamentului la data inchirierii. Finisajele realizate de catre chirias nu au fost luate in calcul ;
- Pardoseli interioare: mozaic, linoleul sau parchet de lemn vechi;
- Finisaje interioare inferioare si degradate, zugraveli cu var simplu degradate, tamplarie de men cu geam simplu, racord la reseaua de termoficare a orasului, usi interioare din lemn si usa exterioara lemn;
- Utilitati: instalatie electrica, racord la reseaua de apa, termoficare si canalizare a orasului.





2.4. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

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

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

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

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

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

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

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

Analiza de piață ofera și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate.

Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață ofera informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5. Analiza pieței imobiliare din România

Piața imobiliară din România a înregistrat anul trecut cel mai rapid ritm de dezvoltare din ultimii 5-7 ani. Dezvoltatorii și-au intensificat activitatea în toate sectoarele imobiliare, încercând să fructifice condițiile pozitive ale pieței și cererea în creștere. Stocurile livrate au atins valori record ale ultimilor 5 ani, înregistrându-se creșteri de 11% pentru piața rezidențială, +39% pentru stocul nou de centre comerciale, în timp ce suprafața de birouri finalizată în București a fost de 4 ori mai mare față de 2015. Raportul global EMEA Retail Market Snapshot arată că la nivel european, așteptările indică o creștere a consumului privat de 2,2% pentru anul 2017, ceea ce înseamnă vesti bune pentru retaileri. Anul trecut, puterea de cumpărare a crescut ca urmare a măririi salariilor și a nivelului de ocupare a forței de muncă, ceea ce a dus la sporirea vanzarilor în zona de retail față de 2015 în Uniunea Europeană și zona euro, cu 2,8%, respectiv 1,8%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Luxemburg (14%) și România (13,3%), acestea fiind urmate de Lituania (6,7%), Polonia (6,4%) și Marea Britanie (5,5%). Daniela Popescu explică pe de o parte, vanzarile înregistrate de majoritatea jucătorilor au crescut cu 20-30% în ultimul an, iar pe de altă parte, aceasta funcționează ca un catalizator pentru piață. Astfel, retailerii deja prezenți vor să se extindă în continuare și dezvoltă noi concepte pentru a deveni cât mai flexibili și pentru a acoperi atât orașe și centre comerciale mari, cât și orașe și scheme comerciale de dimensiuni mai mici. În plus, rezultatele pozitive din ultimul an au atras atenția retailerilor din regiune observându-se din ce în ce mai multe nume interesate să se dezvolte în România. Deși piața locală beneficiază de o ofertă semnificativă atunci când vine vorba de branduri, nevoia de diversificare este tot mai mare așteptându-se ca acest trend să continue pe măsura ce crește și ponderea comerțului online în consumul total. Dacă în ultimii ani, impactul tehnologic a început să se resimtă din ce în ce mai mult și în sectorul de retail, conform raportului global EMEA Retail Market Snapshot, consumatorii se reorientează către plăți și cumpărături online prin intermediul dispozitivelor mobile. În aceste condiții, retailerii trebuie să își adapteze oferta pentru a răspunde nevoilor consumatorilor și pentru a accelera vanzarile. Potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International, piața terenurilor va continua să crească în acest an și în orașe precum Craiova, considerat unul din orașele poli de dezvoltare.

Piața imobiliară rezidențială din România va funcționa cu două viteze în acest an, pe fondul accentuării discrepanțelor între mediul urban și cel rural, iar cererea de locuințe în marile orașe va rămâne la un nivel ridicat, astfel că dezvoltatorii vor continua investițiile în construcția de blocuri, prețurile urmând tendința de creștere temperată marcată și în 2018.

Piața imobiliară rezidențială românească este caracterizată, în continuare, de decalajul major dintre cerere și ofertă, asta în condițiile în care deficitul de locuințe la nivel național depășește un milion de unități locative. Prețurile relativ mici ale locuințelor în comparație cu alte țări din regiune și apetitul românilor pentru proprietăți imobiliare vin să accentueze dezechilibrul dintre cerere și ofertă. Potrivit celui mai recent raport de piață realizat de Analize Imobiliare în primul trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimele trei luni din 2018. Astfel, nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) releva, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare pentru valorile de listare a proprietăților. Dorel Nița, Head of Data and Research în cadrul Imobiliare.ro și Project Manager al AnalizeImobiliare.ro afirmă că „Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019.

Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.”

În concluzie, cel puțin teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții va fi în creștere în 2019, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

2.6. Aspecte economico – sociale ale Municipiului Craiova

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Facai, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podișul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

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

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

Populația ocupată a municipiului este de circa 110.000 persoane, iar producția industrială anuală a orașului este de aproximativ 700 miliarde lei. Locuințele existente în municipiul Craiova, de peste 100.000, au o suprafață locuibilă totală de 3400 mii mp. Lungimea totală a străzilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea străzilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețele apă potabilă; peste 400 km rețele de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Rețeaua feroviară deservită de Regională Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport. Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe.

În orașul Craiova se află două institutii de învățământ superior de stat: Universitatea și Universitatea de Medicină cu 16.418 studenți și trei universități particulare cu aproximativ 2300 studenți.

În Craiova se găsesc 4 spitale: Spitalul nr. 1, Spitalul nr. 2 și Spitalul nr. 3 și Spitalul C.F.R.; cu peste 3400 paturi, în aceste spitale funcționând în sectorul public 1172 de medici. Tot aici se găsesc 90 de cabinete medicale unde își desfășoară activitatea 186 de medici. Spitalul Clinic nr. 1 funcționează într-o clădire construită în 1967. În incinta spitalului funcționează o bibliotecă medicală care are un valoros fond de carte. Viața spirituală a Craiovei se reflectă în activitatea Teatrului Național, care a dus faima artei teatrale românești pe toate meridianele lumii. Alte institutii de cultură care își desfășoară activitatea în Cetatea Baniei sunt: Opera Română, Teatrul pentru Copii și Tineret "Colibri", Ansamblul Folcloric "Maria Tanase" și Filarmonica "Oltenia".

Tot în Craiova se află Muzeul "Olteniei", Palatul Jean Mihail - Muzeul de Artă și Casa Baniei. Vechiul centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firesc, așadar, ca orașul care i-a dat țării și lumii pe Constantin Brâncuși, Henri Coanda, Nicolae Titulescu, Gheorghe Titeica - pentru a enumera doar câteva dintre marile personalități care s-au format aici - să-și regăsească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi. Așezare cu bogate tradiții istorice și culturale, Craiova, orașul de peste Jiu, dispune de un real potențial economic, aflat în plin proces de restructurare. Dar, să nu uităm, în nici un caz, dificultățile create de punerea în aplicare a reformei societății românești actuale, acest pas important care trebuie să conducă la integrarea noastră europeană și euro-atlantică. În orașul Craiova există rețeaua de distribuție a apei cu lungime de cca. 391 km., având diferite diametre cuprinse între 50 și 800 mm. Executia acesteia a început în anul 1908.

Materialele din care sunt executate sunt: Oțel, fontă, azbociment, premo. Conductele din fontă sunt cele mai vechi, de cca. 100 ani. În marea majoritate a cartierelor există alimentare cu apă, dar nu există acoperire totală. Procentul de acoperire este de aproximativ 60%. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Drumul Apelor, Catargiu, Brestei. Sistemul de canalizare măsoară aproximativ 360 km, având diferite diametre. Principalele materiale utilizate pentru construcție sunt: beton, beton armat, azbociment, bazalt, P.V.C. Construcția sistemului de canalizare a început în anul 1910. Cartierele cele mai defavorizate sunt: Bariera Valcii, Brestei, Romanesti, Catargiu, și Brestei trebuie prevăzute stații de pompare. Rețeaua de iluminat public a municipiului Craiova măsoară aproximativ 440 km., linii electrice aeriene 300 km. Executia primelor rețele de energie datează din anul 1960. Sistemul de distribuție gaze naturale din municipiul Craiova, are o lungime de 530 km, din care 244 km rețea cu durată de exploatare expirată. Rețeaua de distribuție gaze naturale acoperă în proporție de 90% zona

municipiului Craiova.

Cele mai defavorizate cartiere sunt: Șimnic, 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 rețelei 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 investitori 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 prețurile au crescut prea rapid si fara fundamente economice prea solide si ca de acum incolo mai este foarte puțin loc de creștere pe piața imobiliara in condițiile in care in Oltenia nu exista crestere economica sustenabila, nu exista investiții 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. Parametrii decisivi în previzionarea cererii îi reprezintă: puterea de cumpărare a populației (care a condus la reducerea consumului din cauza diminuării numărului de locuri de muncă și a salariilor), scăzută la data evaluării datorită conjuncturii economice defavorabile, dar și blocajul creditelor bancare, fiscalitatea crescută ce descurajează inițiativa privată, precum și riscul de faliment provocat de întârzierea plăților guvernamentale către întreprinzătorii privați mari. Pe site-urile de specialitate au fost găsite anunțuri cu cereri de cumpărare de proprietăți de tip rezidențial, însă acestea sunt mult sub piață, prin aceste anunțuri urmărindu-se subestimări ale valorii de piață și încercări clare de speculă (efectuată de speculanții imobiliari). Preturile de tranzacționare ale locuințelor sunt rezultatul negocierilor încheiate între cumpărători și vânzatori. De aceea, preturile cresc atunci când cererea de locuințe crește mai puternic, mai repede decât oferta de locuințe. Și invers, preturile scad atunci când cererea de locuințe crește mai încet decât crește oferta de locuințe.

Cererea de locuințe depinde de mulți factori, atât demografici, cât și financiar – economici. Faptul că încă mai pleacă români în străinătate, face ca cererea de locuințe să scadă. Spre deosebire de anul 2016, anul 2017 și 2018 a debutat sub auspicii semnificativ mai favorabile pentru piața imobiliară, ce vor continua și în anul 2019. Activitatea de tranzacționare a fost susținută, încă de la început, de două măsuri importante: elaborarea unei strategii pe termen mediu pentru derularea programului Prima Casă, pe de o parte și decizia băncilor de a reveni la avansuri mai favorabile pentru ipotecarele standard (după majorările provocate de intrarea în vigoare a legii dării în plată). În acest context, datele preliminare din piață relevă un apetit (neasteptat de) crescut pentru achizițiile de locuințe în rândul românilor. Pe segmentul Prima Casă, reprezentanții statutului semnalează un nivel-record al cererii, programul ajungând să depășească pragul de 200.000 de garanții acordate. „Anul 2017 se distinge prin concentrarea solicitărilor de garantare pe o perioadă mai scurtă de timp față de anii anteriori, ceea ce a influențat fluxul operațional zilnic într-o măsură semnificativă: înregistrăm un număr de peste 7.000 de dosare aflate în diferite stadii de analiză, iar numărul de noi solicitări pe care le înregistrăm, zilnic, depășește 500. Acest lucru reprezintă o provocare pentru echipa FNGCMM, care face eforturi însemnate pentru soluționarea cererilor în cel mai scurt timp”, explică oficialii Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii. În acest context, jucătorii din piața imobiliară sunt de părere că în funcționarea programului guvernamental pot apărea noi sincope din cauza lipsei de fonduri. „Pe baza datelor din piață, estimăm că fondurile disponibile pentru finanțări prin intermediul programului Prima Casă vor fi epuizate cu mult înainte de sfârșitul anului”, subliniază oficialii Coldwell Banker România într-un raport de piață realizat recent. Oficialii FNGCMM puntează însă: „Îi asigurăm pe potențialii beneficiari că, în această perioadă, există suficiente fonduri pentru emiterea garanțiilor aferente dosarelor aprobate de către finanțatori”.

O intensificare a activității de tranzacționare nu se resimte însă doar pe segmentul locuințelor mai ieftine, de până la 60.000 de euro, ce s-ar încadra în condițiile impuse de programul guvernamental. Astfel, compania de consultanță Premier Estate Management a consemnat o creștere de 85% a numărului de tranzacții încheiate în primele patru luni din 2017 față de perioada similară a anului trecut, valoarea cumulată a proprietăților vândute depășind 20 de milioane de euro. „Creșterea a fost determinată de dinamica mare a pieței rezidențiale, care atrage mulți cumpărători, dar și de extinderea serviciilor de reprezentare și consultanță de business încă de la fază de proiect pe care Premier Estate Management le oferă”, explică oficialii companiei. Analiza cererii s-a bazat pe recunoasterea utilizatorilor potențiali. Cererea pentru apartamente cu două camere semidecomandate amplasate în blocuri de locuit este asigurată de persoane fizice și societăți cu activitate comercială îndeosebi pentru spațiile situate la parterul blocurilor în vederea transformării acestora în spații comerciale sau birouri, întrucât aceasta cerere este relativ scăzută ca urmare a reducerii locurilor de muncă din oras, numărul societăților industriale scăzând semnificativ și implicit diminuându-se și puterea de cumpărare a populației, la acestea adăugându-se și reducerea creditării bancare. Cele mai solicitate apartamente cu două camere semidecomandate au suprafețe de circa 40 ÷ 60 mp, atât la vânzare cât și la închiriere.

În zona subiectului circa 10% din spațiile rezidențiale, în special cele de la parter sunt exploatate de proprietari prin închiriere (cabinete medicale, spații comerciale). Și în cazul închirierii, cererea a fost constantă în ultima perioadă, durata de expunere la piață a fost de 2-3 luni, iar tarifele de închiriere au fost constante. În cazul apartamentului analizat, cererea la vânzare, dar și cererea la închiriere, este la media municipiului Craiova, din cauza amplasamentului bun dar și a apropierii de spații comerciale, școli, parcuri, etc. Din această cauză și gradul de ocupare a spațiilor rezidențiale în zonă este destul de ridicat, apropiat de 90%. Deși piața imobiliară autohtonă a început anul cu un avânt, atât din perspectiva proiectelor care se dezvoltă, cât și a apetitului de achiziție a

romaniilor, 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 provincie 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 austrieicilor 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 provincie, 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 spatii 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 si rezidentiale sunt exploatate de proprietari prin inchiriere/vanzare. In cazul spatiului rezidential analizat, 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 90%, 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 dezvoltă 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 piete este nivelul chirii practicate pe piata craioveana, nivel care permite recuperarea investitiei in achizitionarea si modernizarea acestor spatii intr-un interval 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 rezidentiale, comerciale, de birouri sau chiar spatii industriale sau logistice. Spatiile industriale sau logistice sunt de obicei la marginea orasului, avand un pret mai degraba mic pe metru patrat, dar avantajul acestor spatii e ca de multe ori acestea au foarte multi metri patrati. O hala industriala 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 1.000 euro. 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 3.500 euro 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 1.500 euro pe luna. Spatiul are o suprafata de 430 mp, avand toaleta si bucatarie la fiecare etaj, dar si curte aferenta.

In ceea ce priveste spatiile comerciale pentru restaurant sau localuri, piata imobiliara din Craiova are cateva oferte interesante de chirii pentru astfel de spatii. Astfel, un spatiu de 1.500 mp, cu destinatie restaurant cu terasa, din zona centurii Craiovei se inchiriaza la pretul de 1.200 mp. O cladire dispusa pe mai multe niveluri, cu interior nerenovat si cu o suprafata de 460 mp, se inchiriaza la pretul de 2.800 euro. La parter, imobilul are expunere la 3 strazi, si se preteaza cel mai bine pentru un restaurant cu terasa, iar la etaj cladirea poate fi transformata intr-un boutique hotel. Se ofera chirasului posibilitatea de a renova spatiul dupa bunul plac. Cladirea este situata in centrul vechi al Craiovei. Craiova este un oras in care antreprenoriatul are mult de castigat, iar spatiile industriale sau de depozitare, spatiile de birouri sau spatiile comerciale, ofera cele mai bune conditii pentru desfasurarea in conditii optime a activitatilor economice. Piata imobiliara din Craiova dispune de foarte multe astfel de spatii, in functie de cerintele si nevoile celor interesati sa isi deschida un business in Craiova. Nivelul chirii in segmentul spatiilor de retail ar putea creste, in acest an, este de parere Bogdan Marcu, partner Retail Agency, in cadrul Cushman&Wakefield Echinox, cu circa 10% fata de anul trecut, atat in

Bucuresti, cat si in tara, pe fondul livrarilor destul de limitate anuntate pentru perioada urmatoare si a unei presiuni din partea chirieasilor.

Anul trecut, in tara noastra au fost livrate spatii noi de retail, cu o suprafata de aproximativ 70.000 de metri patrati, conform rapoartelor intocmite de Cushman&Wakefield Echinox. Rapoartele citate arata ca, in tara, orasele cu cea mai mare densitate de spatii comerciale raman Suceava (1.167 mp/1.000 de locuitori) si Oradea (926 mp/1.000 de locuitori), in timp ce in orasele primare, cu o populatie de peste 250.000 de locuitori, acest indicator variaza intre 380 mp/1.000 de locuitori in Craiova si 694 mp/1.000 de locuitori in Timisoara. "In acest context, orasele din Romania in care sunt programate spre livrare noi spatii de retail in decursul acestui an sunt Timisoara, Craiova, Bistrita, Sibiu, Buzau, Satu Mare, Baia Mare, Slobozia, Roman si Focsani, finalizarea unora dintre aceste proiecte fiind conditionata de obtinerea autorizatiilor de construire in timp util", mai noteaza rapoartele mentionate, in care se mai precizeaza: "In ciuda faptului ca rata medie de neocupare a centrelor comerciale din Bucuresti a scazut pe parcursul anului trecut, de la 4% la 3%, stocul de retail va ramane stabil, punand presiune pe nivelul chiriilor din centrele comerciale dominante, al caror grad de ocupare este aproape de 100%, sau chiar atinge acest prag".

Asadar piata locala de retail in Craiova este intr-o etapa de maturizare si optimizare, in care atat dezvoltatorii, cat si retailerii, analizeaza cu foarte mare atentie orasele si zonele cu potential de vanzari. Drept urmare, in perioada viitoare vom vedea, in special, extinderi ale unor proiecte performante, care isi vor intari astfel pozitia, si proiecte de convenienta in orase secundare si teritiare neacoperite sau cu o oferta subdimensionata de spatii de retail.

Pentru situatia prezentata la data evaluarii au fost analizate ofertele de inchiriere si de vanzare a spatiilor comerciale, informatiile regasite in piata fiind diseminate iar intervalul restrans tinand cont de caracteristicile definitorii, respectiv spatii comerciale in cladiri independente.

In acest context s-a identificat in piata pentru inchirieri de spatii rezidentiale in zone centrale si median-centrale, un interval de circa 100 – 250 eur/luna. In baza analizei de piata efectuate si prezentate putem concludem ca in aria de piata definita, proprietatile similare calitativ cu cea evaluata sunt disponibile in cantitate medie, predominante fiind constructiile vechi. De asemenea proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare mediu (proprietati si chirieasii), neexistand proprietati complet neocupate/neutilizate, existand insa o tendinta de conversie spre utilizari alternative, respectiv spatii de birouri si spatii de expunere.

Analiza s-a axat pe datele rezultate din inspectarea zonei, discutii cu proiectanti, agenti imobiliari, dar si prin consultarea anunturilor publicitare din presa si televiziunea locala. Zona unde se afla situata proprietatea evaluata este o zona mixta, rezidentiala de blocuri de locuinte si comerciala cu spatii comerciale.

Au fost identificate oferte cu proprietati rezidentiale comparabile:

1. Craiova, cart. Valea Rosie, zona Piata, jud. Dolj, apartament cu doua camere semidecomandat, cu suprafata utila de 28,00 mp, situat la etajul 3 intr-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare, fara centrala termica, cu parchet laminat, cu incalzire la retea de termoficare a orasului. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 35.500 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.
2. Craiova, cart. Valea Rosie, zona Piata, jud. Dolj, apartament cu doua camere semidecomandat, cu suprafata utila de 32,00 mp, situat la etajul 1 intr-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare, fara centrala termica, cu parchet si cu incalzire la retea de termoficare a orasului. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 39.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.
3. Craiova, cart. Valea Rosie, zona Profi, jud. Dolj, apartament cu doua camere semidecomandat, cu suprafata utila de 33,00 mp, situat la etajul 3 intr-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare, fara centrala termica, cu parchet si cu incalzire la retea de termoficare a orasului. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 40.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.

Costurile de construire, din informatiile culese de la dezvoltatorii imobiliari sunt de circa 750 ÷ 1500 euro/mp, iar costurile de transformare a apartamentelor in spatii comerciale este de circa 150 ÷ 350 euro/mp.

Preturile apartamentelor variaza in functie de suprafata utila, respectiv pentru suprafete de 10 mp valoarea apartamentului variaza cu 1.000 ÷ 1.200 euro/mp, diferenta de etaj intre proprietati afectand valoarea cu ±1 ÷ 5%, amplasament afectand valoarea cu ±1 ÷ ±20% si finisajele influenteaza valoarea proprietatii in functie de tipul acestora (obisnuite, medii si superioare).

Gradul de ocupare a spatiilor rezidentiale este de circa 90%. Chiriile practicate in zona sunt intre 150 ÷ 250 euro/mp in functie de amplasament, finisaje, suprafata si imbunatatiri. Din consultarea anunturilor publicitare privind spatii rezidentiale din aceasta zona se observa ca ofertele de vanzare pentru apartamente situate in blocuri din zona variaza intre 600 ÷ 1.500 euro/mp.

2.8.3. Echilibrul pietei



Fata de anii precedenti, 2018 a adus un echilibru in piata imobiliara, care se remarca în principal printr-o incetinire a cresterii preturilor. Studiul realizat de Re/Max Romania, în colaborare cu Imobiliare.ro, pune in prim-plan cele mai importante provocari ale sectorului imobiliar in 2019, analizand impactul acestora in anul curent. In acest fel, principalii factori care vor influenta dezvoltarea segmentului sunt: indicele ROBOR, programul Prima Casa, evolutia preturilor si tendinta de construire.

Luand in considerare cresterile din ultimii ani, indicele ROBOR a reprezentat un punct de influenta major in piata imobiliara. In 2018 insa, ROBOR la 3 luni a scazut la 3,09% la sfarsitul lui noiembrie (fata de 3,31%, la inceput), in timp ce ROBOR la sase luni a scazut la 3,36%, (de la 3,49%). Este important de precizat ca dobanda de referinta nu se afla intr-un trend ascendent continuu.

Cererea de locuinte a fost in crestere, interesul pentru achiziții din 2018 fiind similar celui din 2017. Ea este confirmata de inmultirea solicitarilor pentru autorizatii de constructii – in primele sapte luni ale anului trecut au fost eliberate 24.950 de autorizatii pentru cladiri rezidentiale, in crestere cu 7,6% fata de primele sapte luni ale anului precedent, conform datelor oficiale ale Institutului National de Statistica. Majorarea cererii a determinat si o crestere usoara a preturilor atat in Capitala cat si in provincie. Cu toate acestea, luand in considerare tendinta la nivel national, variatiile preturilor au fost mult mai scazute decat in anii precedenti. Aceeasi situatie poate fi remarcata pe tot parcursul celor 12 luni ale anului 2018, valorile situandu-se sub pragul de 3%, in comparatie cu procentul de 10% inregistrat la sfarsitul anului 2017. Un raport realizat de Colliers International Romania arata insa ca noile praguri maxime de indatorare pentru persoane fizice vor influenta radical cererea de apartamente sau case. Astfel, cei care urmaresc sa achizitioneze o locuinta se vor indrepta in viitor spre imobilele cu preturi scazute sau medii. Mai mult decat atat, datele raportului evidentiaza faptul ca in perioada ianuarie-septembrie 2018 vanzarile de apartamente au scazut cu 13%, in timp ce numarul de case vandute a fost mai redus cu 5%. Aceasta tendinta s-ar putea accentua in 2019, anul reprezentand un moment de reevaluare a asteptarilor dezvoltatorilor, bancilor si potentialilor cumparatori. Imposibilitatea unor persoane de a mai accesa credite poate conduce la o extindere a pietei de inchirieri, in acelasi timp cu o reducere a cererii pentru achizitia de locuinte noi, in favoarea achizitiilor de imobile vechi. Conform studiilor Fondului Monetar International, programul Prima Casa, cel mai important instrument de finantare in 2018, ar urma sa fie incetinit, fondurile alocate scazand cu pana la 25%. Aceasta reducere isi va arata rezultatele in puterea de cumparare, conditiile stricte de creditare ipotecara reprezentand un factor major in 2019. Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Clientii vor incepe sa prefere din ce in ce mai mult blocurile noi, deoarece diferenta de pret dintre cele noi si cele vechi reprezinta in cele mai multe cazuri costul renovarii. Pentru acest an, tendinta principala va ramane achizitia a importante suprafete de teren atat in scop speculativ, dar si pentru demararea de proiecte noi. La nivelul persoanelor fizice, tendinta de migrare de la apartamente de bloc la locuinte unifamiliale se va mentine, semnalandu-se o cerere tot mai mare pentru terenurile din zonele rezidentiale, in contextul dezvoltarii pietei creditului ipotecar. Astfel, se preconizeaza o crestere a preturilor in zonele limitrofe Craiovei, dar si in zonele centrale si ultracentrale unde terenurile disponibile sunt de la an la an tot mai putine. La vanzare zonele nu au mai contat atat de mult, pentru ca euforia cresterilor de preturi aproape le-a uniformizat, insa la inchiriere, chiria este cea care diferentiaza gradul de interes asupra unui cartier sau zone. Din punctul de vedere al chirilor, nu s-a schimbat prea mult de anul trecut. Nu exista o cerere mai mare, care sa justifice majorari importante de chirii. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare. Pentru obtinerea de cotate ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii un au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent pera mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata.

Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Pe de alta parte, cand a inceput deprecierea leului, preturile materialelor de constructii, exprimate in lei, nu s-au diminuat, ci au ramas constante in moneda nationala, deci s-au ieftinit in euro. Pentru ca au scazut costurile de constructie in euro, se asteapta si o scadere a preturilor. Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de scadere artificiala a preturilor.

Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret umflat. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare.

Zona care defineste segmentul de piata imobiliara studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel bun de satisfacere a dorintelor calitative ale comerciantilor, insa insuficienta cantitativ, proprietatile oferite fiind in numar limitat. Chiar daca exista cerere pentru proprietati similare in zona, pe fondul lipsei de lichiditati si a ofertei

limitate, exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii fata de oferta. Pentru proprietati comerciale de tipul celei analizate, raportul cerere – oferta este relativ echilibrata, ambele componente ale pietei putand fi considerate la nivelul zonei mediane a Mun. Craiova in stagnare. Din acest motiv consideram faptul ca, proprietatea evaluata este greu vandabila pe o piata in stagnare si afectata in prezent de scumpirea creditului acordat de catre banci.

Din informatiile detinute de catre evaluator, in zona se intalneste o gama foarte variata (ca raport procentual intre limite) de chirii, in functie de amplasamentul, dimensiunea, destinatia si utilitatea spatiului, de marimea si pozitionarea acestuia, de dotarile standard si cele specifice de care dispune, etc. Pentru spatiile de acest tip, rentabilitatea (cuantificata prin potentialul de inchiriere, coroborat cu costurile de mentinere) este definitorie in formarea preturilor pe piata. Astfel, intervalul chiriilor percepute pentru astfel de spatii, in functie de dimensiune, grad de finisare, acces, utilitate etc. este de 100,0 ÷ 250,0 euro/luna pentru magazine si spatii comerciale aferente acestor amplasamente. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor comerciale, piata a carei arie geografica se intinde la nivelul municipiului Craiova si imprejurimile sale.

Concluzii cu privire la analiza de piata

Imobilul evaluat sunt de tip spatiu rezidential – locuinta.

Aria pietei este una urbana si apartine unei **zone mediana** de tip 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.
- cotații oferte preturi unitare de vanzare terenuri (in zona pretul de vanzare este cuprins intre 150 – 250 euro/mp in functie de suprafata si accesul la utilitati).
- cotații oferte preturi unitare de vanzare apartamente (in zona pretul de vanzare este cuprins intre 19.000 euro – 40.000 euro/mp in functie de finisaje).
- cotații oferte chirii de piata pentru spatii rezidentiale 100-250 euro/mp.

Piata imobiliara este o piata activa.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2018, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren și a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a spatiului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU
---------------------	---------------

	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrială	da	da	nu	nu
Comercială	da	da	da	nu
Rezidențială	da	da	da	da

Zona analizată este o zonă cu specific rezidențial, astfel evaluatorul considera că cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii apartamentului ce face obiectul prezentului raport s-au utilizat următoarele metode de abordare a evaluării:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- ☞ drepturile de proprietate;
- ☞ condițiile de finanțare;
- ☞ condițiile de vânzare;
- ☞ stadiu tranzacției;
- ☞ amplasament / locație;
- ☞ număr camere / tip;
- ☞ aria utilă;
- ☞ etaj;
- ☞ îmbunătățiri (ex. centrală termică proprie, gresie, faianță, parchet... etc);
- ☞ starea tehnică a imobilului;
- ☞ utilitatea funcțională etc.

Pentru estimarea valorii de piață a apartamentului ce face obiectul evaluării s-au folosit trei imobile similare cu cel evaluat, cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Craiova, cart. Valea Rosie, zona Piata, jud. Dolj, apartament cu doua camere semidecomandat, cu suprafata utila de 28,00 mp, situat la etajul 3 intr-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare, fara centrala termica, cu parchet laminat, cu incalzire la rețeaua de termoficare a orasului. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 35.500 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.



Prima pagină > Apartamente de vânzare > Apartamente de vânzare în Craiova > zona Valea Rosie

2 semidecomandate, etaj 3, mobilat, Valea Rosie-Piata
Craiova, zona Valea Rosie - Vezi hartă

35.500 EUR
1.267,86 EUR / mp

Schița are caracter orientativ

Anunț publicat de:
ELEGANT IMOBILIARE
Secretariat
ELEGANT IMOBILIARE
0351.419.002
Alte telefoane:
0351.419.002

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului X6TT1008J, de pe www.imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații



2 camere | 28 mp utili | Etaj 3 / 4

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6TT1008J găsită pe www.imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

CERE DETALII

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesează o problemă

Detalii

Agentia Elegant Imobiliare ofera spre vanzare un apartament cu 2 camere, semidecomandat, situat in cartierul Valea Rosie, zona Piata, cu vedere in spatele blocului. Apartamentul este pozitionat la etajul 3 al unui imobil cu 4 nivele. Dispune de o suprafata utila de 28 mp, neavand balcon. Anul de constructie al blocului este 1972. Apartamentul beneficiaza de urmatoarele imbunatatiri:

- mobilat si utilat;
- gresie, faianta;
- parchet;
- tamplarie PVC cu geam termopan.

Incalzirea pe timpul iernii se face prin termoficare.

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT1008/?lista=7773932

Aplicații A.E.C.

Comisionul agentiei pentru cumparator este de 1% din pretul de vanzare.

Inaintea vizionarii imobilului se va semna un contract de vizionare si de aceea va rugam sa aveti un buletin la dumneavoastra.

Contractul de vizionare va obliga la plata comisionului catre agentie, doar in cazul incheierii contractului de vanzare si orice legatura cu proprietarul se va realiza doar prin intermediul agentiei Elegant Imobiliare.

Pentru orice intrebare, nelamurire sau vizionarea imobilului prezentat, va rugam sa ne contactati de luni pana vineri intre orele 09:00 si 18:00.

Caracteristici

Nr. camere:	2	An constructie:	1972
Suprafata utila:	28 mp	Structura rezistenta:	beton
Suprafata construita:	28 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim inaltime:	P+4E
Confort:	3		
Etaj:	Etaj 3 / 4		
Nr. bucatarii:	1		
Nr. bai:	1		

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT1008/?lista=7773932

Aplicații A.E.C.

Specificatii

Utilitati

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Sistem incalzire: Termoficare

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Parchet
- Podele: Gresie
- Pereti: Faianta

Dotari

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Contorizare: Apometre
- Mobilat: Complet

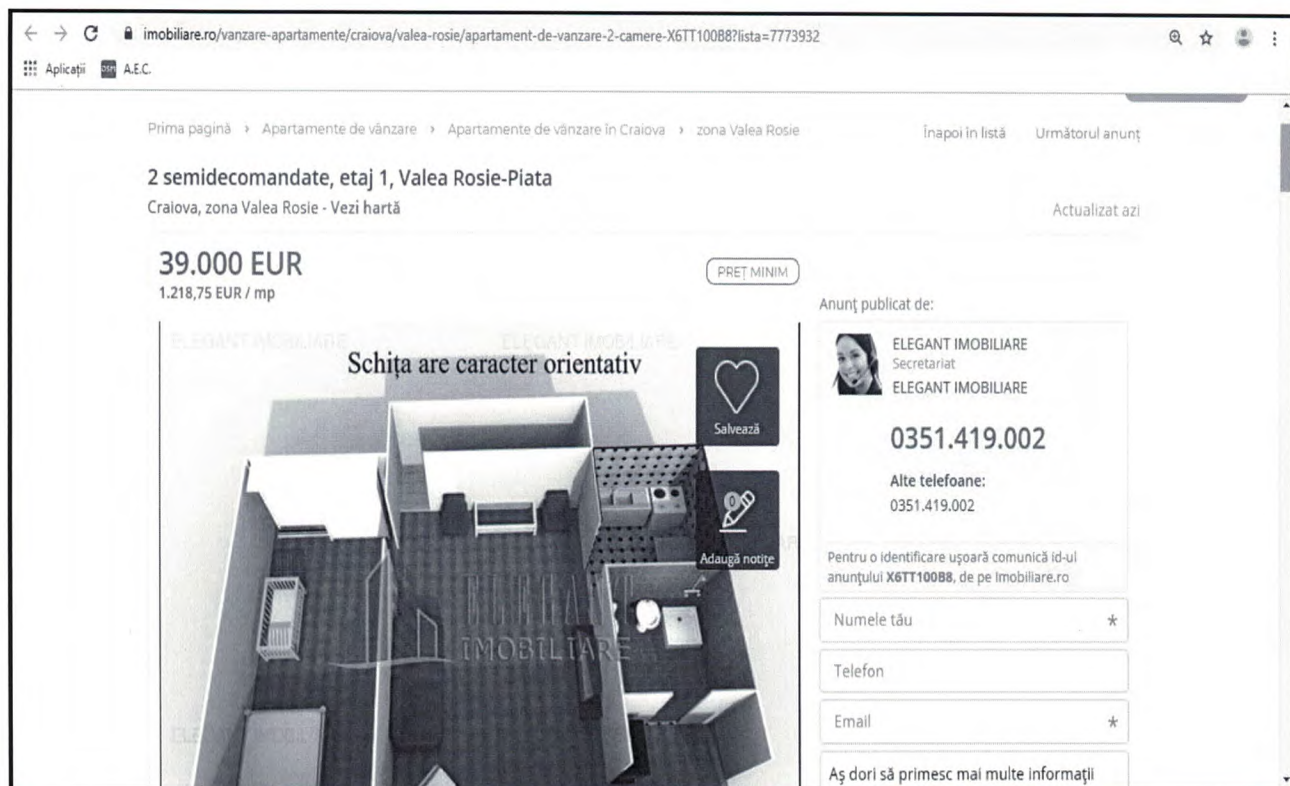
Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun

Alte detalii preț

Comision: standard

COMPARABILA 2: Craiova, cart. Valea Rosie, zona Piata, jud. Dolj, apartament cu doua camere semidecomandat, cu suprafata utila de 32,00 mp, situat la etajul 1 intr-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare, fara centrala termica, cu parchet si cu incalzire la rețeaua de termoficare a orasului. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 39.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.



imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT100B8?lista=7773932

Prima pagină > Apartamente de vânzare > Apartamente de vânzare în Craiova > zona Valea Rosie

2 semidecomandate, etaj 1, Valea Rosie-Piata
Craiova, zona Valea Rosie - Vezi hartă

39.000 EUR
1.218,75 EUR / mp

PREȚ MINIM

Schița are caracter orientativ

Salvează

Adaugă notă

Anunț publicat de:
ELEGANT IMOBILIARE
Secretariat
ELEGANT IMOBILIARE

0351.419.002

Alte telefoane:
0351.419.002

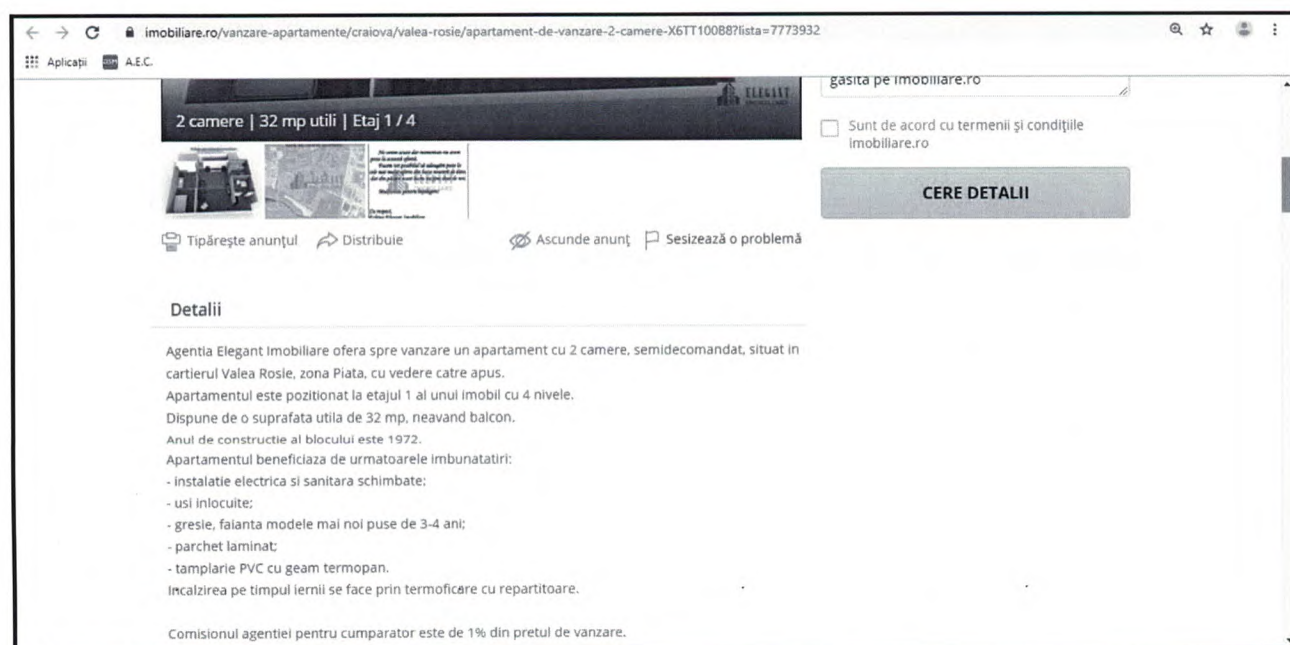
Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X6TT100B8, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații



imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT100B8?lista=7773932

gasita pe imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

CERE DETALII

2 camere | 32 mp utili | Etaj 1 / 4

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesează o problemă

Detalii

Agentia Elegant Imobiliare ofera spre vanzare un apartament cu 2 camere, semidecomandat, situat in cartierul Valea Rosie, zona Piata, cu vedere catre apus. Apartamentul este pozitionat la etajul 1 al unui imobil cu 4 nivele. Dispune de o suprafata utila de 32 mp, neavand balcon. Anul de constructie al blocului este 1972. Apartamentul beneficiaza de urmatoarele imbunatatiri:

- instalatie electrica si sanitara schimbate;
- usi inlocuite;
- gresle, falanta modele mai noi puse de 3-4 ani;
- parchet laminat;
- tamplarie PVC cu geam termopan.

Incalzirea pe timpul iernii se face prin termoficare cu repartitoare.

Comisionul agentiei pentru cumparator este de 1% din pretul de vanzare.

← → ↻ imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT100B8?lista=7773932 🔍 ☆ ⚙

Aplicații A.E.C.

Înainte de vizionarea imobilului se va semna un contract de vizionare și de aceea vă rugăm să aveți un buletin la dumneavoastră.

Contractul de vizionare vă obligă la plata comisionului către agentie, doar în cazul încheierii contractului de vânzare și orice legătură cu proprietarul se va realiza doar prin intermediul agentiei Elegant Imobiliare.

Pentru orice întrebare, nelămurire sau vizionarea imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați de luni până vineri între orele 09:00 și 18:00.

Caracteristici

Nr. camere:	2	An construcție:	1972
Suprafață utilă:	32 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	32 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	3		
Etaj:	Etaj 1 / 4		
Nr. bucătări:	1		
Nr. băi:	1		

← → ↻ imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT100B8?lista=7773932 🔍 ☆ ⚙

Aplicații A.E.C.

Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Sistem încălzire: Termoficare

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usă intrare: Parchet
- Podele: Gresie
- Pereti: Falantă

Dotări

- Contorizare: Apometre, Contor caldura

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport în comun

Alte detalii preț

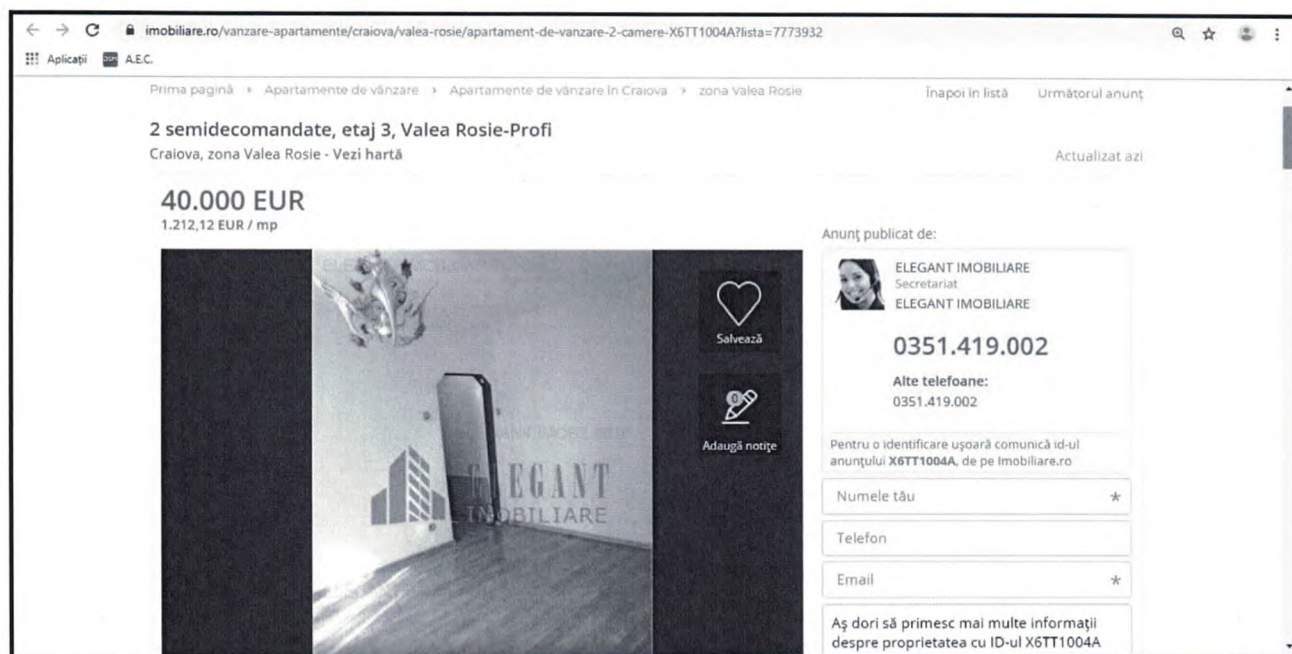
Comision: standard

Disponibilitate proprietate

Imediat



COMPARABILA 3: Craiova, cart. Valea Rosie, zona Profi, jud. Dolj, apartament cu doua camere semidecomandat, cu suprafata utila de 33,00 mp, situat la etajul 3 intr-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje obisnuite dar cu anumite imbunatatiri, respectiv baia renovata, PVC cu geam termoizolant, fara centrala termica, cu parchet si cu incalzire la rețeaua de termoficare a orasului. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 40.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.imobiliare.ro.



imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT1004A?lista=7773932

Prima pagină » Apartamente de vânzare » Apartamente de vânzare în Craiova » zona Valea Rosie

2 semidecomandate, etaj 3, Valea Rosie-Profi
Craiova, zona Valea Rosie - Vezi hartă

40.000 EUR
1.212,12 EUR / mp

Anunț publicat de:
ELEGANT IMOBILIARE
Secretariat
ELEGANT IMOBILIARE
0351.419.002
Alte telefoane:
0351.419.002

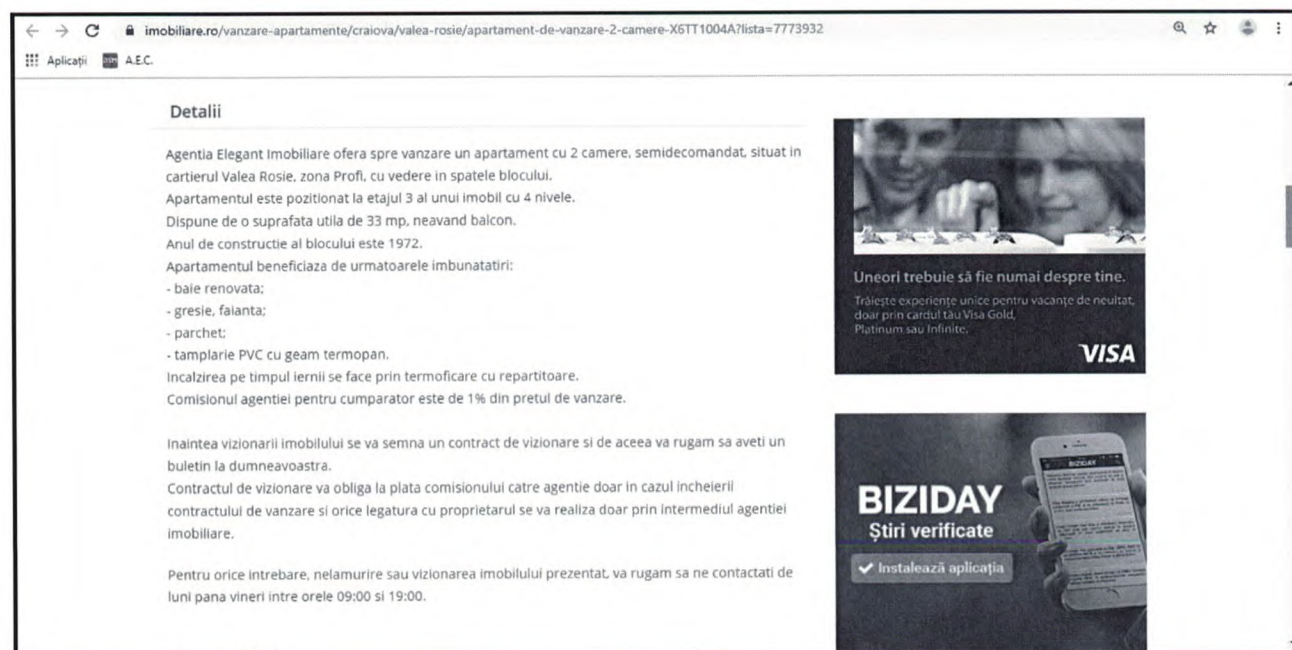
Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X6TT1004A, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6TT1004A



imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT1004A?lista=7773932

Aplicații A.E.C.

Detalii

Agentia Elegant Imobiliare ofera spre vanzare un apartament cu 2 camere, semidecomandat, situat in cartierul Valea Rosie, zona Profi, cu vedere in spatele blocului. Apartamentul este pozitionat la etajul 3 al unui imobil cu 4 nivele. Dispune de o suprafata utila de 33 mp, neavand balcon. Anul de constructie al blocului este 1972. Apartamentul beneficiaza de urmatoarele imbunatatiri:

- baie renovata;
- gresie, falanta;
- parchet;
- tamplarie PVC cu geam termopan.

Incalzirea pe timpul iernii se face prin termoficare cu repartitoare. Comisionul agentiei pentru cumparator este de 1% din pretul de vanzare.

Inaintea vizionarii imobilului se va semna un contract de vizionare si de aceea va rugam sa aveti un buletin la dumneavoastra. Contractul de vizionare va obliga la plata comisionului catre agentie doar in cazul incheierii contractului de vanzare si orice legatura cu proprietarul se va realiza doar prin intermediul agentiei imobiliare.

Pentru orice intrebare, nelamurire sau vizionarea imobilului prezentat, va rugam sa ne contactati de luni pana vineri intre orele 09:00 si 19:00.

Uneori trebuie să fie numai despre tine.
Trăiește experiențe unice pentru vacanțe de neuitat, doar prin cardul tău Visa Gold, Platinum sau Infinite.

VISA

BIZIDAY
Știri verificate
✓ Instalează aplicația

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT1004A?lista=7773932

Aplicații A.E.C.

Caracteristici

Nr. camere:	2	An construcție:	1972
Suprafață utilă:	33 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	33 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Confort:	3		
Etaj:	Etaj 3 / 4		
Nr. bucătărie:	1		
Nr. baie:	1		

Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Sistem încălzire: Termoficare

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Parchet
- Podele: Gresie
- Pereti: Falanta

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/craiova/valea-rosie/apartament-de-vanzare-2-camere-X6TT1004A?lista=7773932

Aplicații A.E.C.

Dotări

- Contorizare: Apometre, Contor caldura

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun

Alte detalii preț

Comision: standard

Disponibilitate proprietate

Imediat

COSTURI ADIȚIONALE

FĂRĂ CREDIT

CU CREDIT

PREȚUL PROPRIETĂȚII ÎN PIAȚĂ

ZONA
Valea Rosie

LOCALITATEA
Craiova

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Apartament Craiova, Cart. Eroilor, (fost Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, et. 1, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie, zona Piata, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie, zona Piata, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie, zona Profi, jud. Dolj
Provenienta informatii comparabile		www.imobiliare.ro	www.imobiliare.ro	www.imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro)		35.500	39.000	40.000
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		35.500	39.000	40.000
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		35.500	39.000	40.000
Stadiul tranzactiei		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		33.725	37.050	38.000
CORECTII PENTRU:				
Amplasament / Locatie	Apartament Craiova, Cart. Eroilor, (fost Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, et. 1, jud. Dolj	putin mai bun	mai bun	mai bun
Corectie		-5,00%	-10,00%	-10,00%
Valoare corectie		-1.686,25	-3.705,00	-3.800,00
Numar camere	2	2	2	2
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Suprafata utila (mp)	28,96	28,00	32,00	33,00
Corectie		48,00	-152,00	-202,00
Valoare corectie		48,00	-152,00	-202,00
Etaj	1 / P+4	3 / P+4	1 / P+4	3 / P+4
Corectie		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Centrala termica proprie	nu	nu	nu	nu
Corectie		0,00	0,00	0,00
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Finisaje	finisaje inferioare, necesita renovare integrala si igienizare	superioare	superioare	superioare
Corectie		-6.720,00	-7.680,00	-7.920,00
Valoare corectie		-6.720,00	-7.680,00	-7.920,00
Compartimentare/grad confort	nedecomandat, confort IV	semidecomandat, confort II	semidecomandat, confort II	semidecomandat, confort II
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Valoare corectie		-5.058,75	-5.557,50	-5.700,00
TOTAL CORECTII		-13.417	-17.095	-17.622
PRET CORECTAT		20.308	19.956	20.378
Valoare apartament - rotunjit		20.310 euro		
		96.920 lei		
Valoare unitara apartament		701 euro/mp Au		
		3.347 lei/mp Au		

Explicitarea ajustarilor:

1. Tranzactiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vanzare. Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. Spre exemplu: la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -5%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale;
2. Amplasamentul afecteaza valoarea proprietatii. Pentru amplasamentul superior aferent proprietatilor comparabile s-au aplicat ajustari negative de 5-10%;
3. Diferenta de suprafata a imobilului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de ± 20 mp afecteaza pretul unitar cu ± 1.000 euro, asa cum reiese si din analiza de piata;
4. Finisajele influenteaza valoarea proprietatii, astfel s-au facut corectii pozitive pe toate comparabilele in valoare de 240 euro/mp reprezentand costul pentru amenajarea comparabilelor cu finisaje superioare (valoarea de 240 euro/mp este costul unitar rotunjit fara TVA pentru finisajul superior conform Catalogului Royal - autor Corneliu Schiopu);
5. Compartimentarea si gradul de confort influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-a facut corectii negative pe toate comparabilele de 15%, conform analizei de piata.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

3.2.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit calculează venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate, rezultând astfel valoarea indicată de această abordare. În cadrul acestei abordări s-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament. Capitalizarea directă a veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit net, în valoarea lor prezentă. Această metoda este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare.

Metoda capitalizării directe presupune:

- **determinarea venitului brut potențial (VBP).** VBP este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare în ipoteza unui grad de ocupare de 100%;
- **determinarea venitului brut efectiv (VBE).** VBE este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
- **calculul venitului net din exploatare (VNE)** care se efectuează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt în sarcina proprietarului/investitorului așa cum rezultă din prevederile legale, contracte sau cutumă.

Sunt doua categorii de cheltuieli:

- *cheltuieli fixe* care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi impozitele pe clădire și teren, cheltuielile pentru asigurare și paza, etc;
- *cheltuieli variabile* cum ar fi: utilități, salarii, administrație, amortizare, reparații și întreținere, dacă în contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- *rezerve pentru reparații capitale.*
- **estimarea ratei de capitalizare (c);**
- **aplicarea formulei de capitalizare directă și determinarea veniturilor capitalizate (Ven capitalizate):**

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

Grilele de calcul pentru abordarea prin venit este prezentată în Anexele la raport.

Ipotezele de calcul pentru imobilul evaluat utilizate au fost următoarele:

- tarif chirie lunara: 125 euro, chiria in zona situandu-se in intervalul 100-250 euro/mp, conform analizei de piata anterioare, considerandu-se ca tariful de chirie luat in calcul este viabil pentru proprietatea evaluata.
- gradul de ocupare: 90%, conform analizei de piata;
- s-au luat in calcul costurile necesare pentru intretinerea spatiilor si a dotarilor, defalcate pe fiecare an de functionare;
- chiriarii isi platesc direct utilitatile (electricitate, incalzire, etc).
- avand in vedere conditiile pietei, apreciem rata de capitalizare in valoare de 6,00%, conform informatiilor din piata si din Revista Valoarea nr. 20/09.2018.

Determinarea ratei de capitalizare

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 5,00-6,50% 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 contextul 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 proprietatea evaluata, dar și de informatiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS si ANEVAR - Revista Valoarea nr. 20/09.2018), astfel s-a selectat rata de capitalizare 6,00%.

DENUMIRE ACTIV	U.M.	Proprietate imobiliara
Localizare		Apartment_Craiova, Cart. Eroilor, (fost Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 5, et. 1, jud. Dolj
VENITURI		
tarif chirie	euro	125,00
curs de schimb	euro / lei	4,7722
venituri din chirii	lei	7.158,00
Venit brut potential	lei	7.158,00
Grad de ocupare	%	90,00%
Venit brut efectiv	lei	6.442,20
CHELTUIELI		
impozit	lei	90,00
asigurare	lei	60,00
Total cheltuieli fixe	lei	150,00
reparatii - intretinere	lei	230,00
diverse	lei	140,00
Total cheltuieli variabile	lei	370,00
inlocuire dotari	lei	80,00
Total cheltuieli pentru reparatii	lei	80,00
Total cheltuieli de exploatare	lei	600,00
VENIT NET EXPLOATARE	lei	5.842,20
Rata capitalizare	%	6,00%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	97.370,00
VALOARE APARTAMENT_rotunjit	lei	97.370,00
VALOARE APARTAMENT_rotunjit	euro	20.400,00
Valoare unitara apartament	lei/mp Au	3.362
Valoare unitara apartament	euro/mp Au	704

CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr. crt.	Specificație	Valoare estimată	Valoare estimată
1	Abordarea prin piața	96.920 lei	20.310 €
2	Abordarea prin venit	97.370 lei	20.400 €

Estimarea finală a valorii se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv :

	Abordarea prin piața	Abordarea prin venit
Adecvarea	Cantitatea și calitatea mare de informații despre tranzacțiile efectuate consideră această abordare ca fiind adecvată	Datorită informațiilor relativ corecte despre tariful chiriei proprietăților, această abordare este mai puțin adecvată
Pecizia	Se folosește un număr mare de proprietăți comparabile, iar corecțiile sunt relativ precise, astfel rezultând o precizie foarte bună	Folosește două tipuri diferite de informații culese de pe piața (pret vânzare și chiria), cu o precizie care ar putea fi relativ bună
Cantitatea de informații	Suficientă	Suficientă

Se constată că atât din punct de vedere al adecvării cât și al preciziei, abordarea prin piața este cea mai indicată.

În acest context, ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate, la data de 25.11.2019, valoarea estimată prin abordarea prin piața, respectiv:

Valoarea de piața apartament:

**96.920 lei (3.347 lei/mp)
20.310 euro (701 euro/mp)**

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă **valoarea de piața**.

Nota 2: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 3: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valorile de mai sus sunt realiste și pot constitui bază în vederea stabilirii pretului de vânzare prin negociere directă către Patrut Gheorghita, sub rezerva limitelor menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacău certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

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



CAPITOLUL 5. ANEXE – ACTELE EVALUARII



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



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 202601/ 2019

CĂTRE,
SC A.E.C. CONSULTING SRL,
Mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et.5, cam.8,
Jud. Bacău

Prin Hotărârea nr.95/2008, Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat vânzarea cu plata prețului în rate, pe o perioadă de 20 de ani și un avans de 10% , a locuințelor proprietate privată a municipiului Craiova, prevăzute în anexa ce face parte integrantă din hotărâre. Locuințele vor fi evaluate, rapoartele de evaluare fiind supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Având în vedere Contractul de Servicii nr.81506/03.05.2019, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, vă solicităm să procedați la stabilirea, prin rapoarte de evaluare, a prețurilor de pornire al negocierii directe pentru apartamentul cu 2 camere și dependințe, situat în Craiova, Cart. Eroilor (fost Valea Roșie), str. I D Sârbu nr.14, bl.13, sc.2, et.1, ap.5 și pentru apartamentul cu 2 camere și dependințe, situat în Craiova, Cart. Eroilor (fost Valea Roșie), str. I D Sârbu nr.14, bl.13, sc.2, et.1, ap.8, ce aparțin domeniului privat al municipiului Craiova .

Director Executiv,
Ionuț Cristian Gălea



Șef Serviciu,
Lucian Mitucă



FG/2EX



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 95

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2008;

Având în vedere raportul nr.26572/2008 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune vânzarea cu plata prețului în rate a unor locuințe proprietate privată a municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.77, 78, 79, 81, 82/2008;

În conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, modificată și completată;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă vânzarea cu plata prețului în rate, pe o perioadă de 20 ani și un avans de 10%, a locuințelor proprietate privată a municipiului Craiova, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Locuințele ce face obiectul vânzării prevăzute la art.1, vor fi evaluate, iar rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Vânzarea locuințelor se face prin negociere directă, având ca preț de pornire, prețul stabilit potrivit rapoartele de evaluare prevăzute la art.2.
- Art.4.** Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico - Financiară și Direcția Impozite și Taxe vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dan Iulius MAGLA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

File User Name: C:\Users\user\Documents\A.E.C. CONSULTING S.R.L. - 11.10.08 9:41:51.doc

FP 43 - 01, vers 01



ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.95/2008

Nr. Crt.	Nume și prenume chiriaș	Adresă apartament	Nr. camere
1	Păun Aurel	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, parter, ap. 1	2
2	Nechita Gheorghe	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, parter, ap. 2	2
3	Bică Iacob Mariana	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, parter, ap. 3	2
4	Onescu Vergil	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, parter, ap. 4	2
5	Pătruș Gheorghita	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 5	2
6	Mihai Ion	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 6	3
7	Aramă Elena Mirela	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 7	2
8	Cebuc Constantina	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 1, ap. 8	2
9	Firu Cătălin	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 2, ap. 9	2
10	Ceobotaru Nicolae	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 2, ap. 10	3
11	Sandu Gabriela	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 2, ap. 11	2
12	Țircu Sergiu Viorel	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 2, ap. 12	2
13	Fană Elena	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 3, ap. 13	2
14	Popa Marian	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 3, ap. 14	3
15	Ciobănoiu Nicoleta	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 3, ap. 15	2
16	Iacob Gheorghe	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 3, ap. 16	2
17	Trană Costinel	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 4, ap. 17	2
18	Florescu Geta	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 4, ap. 18	3

FP 43 - 01, vers 01

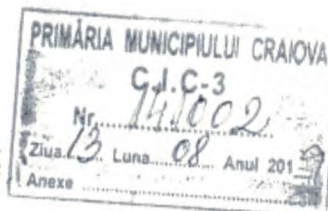
Nr. Crt.	Nume și prenume chiriaș	Adresă apartament	Nr. camere
	Ștefania	sc. 2, et. 4, ap. 18	
19	Burtea Aurica	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 4, ap. 19	2
20	Gorgotă Cornelia	Craiova, cart. Eroilor (fost Valea Roșie), bl. 13, sc. 2, et. 4, ap. 20	2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dan Iulius MAGLA

FP 43 - 01, vers 01

D. Popu
14.08.2019
D. Mihai
20.08.19.
D. Duh
20.08.19.



Domnule Primar
Scriem către Părinte Gheorghe, domiciliat
la Craiova, str. I. D. Sărbu, bl. 13 sc. 2, Ap. 5, Et. I, prin
prezenta cere, prin la cererea din anul 2016,
nr. 148002 - 4-02-2016
doresc cumpărarea locuinței de la adresa
mai sus menționată.

Ch. nr.

Georghe
14.08.2019

Redirecționare Poștă
14.08.2019

Vă mulțumesc
St. Mihai

0724485337 - 0741684525

Domnule Primar al Municipiului Craiova

- 6448 / 14.08.19.

Fisa obiectivului
I.D.SIRBU,CART EROILOR-14,BL13,SC2,AP5,2C-28.96MP

Informatii generale

Cod obiect: 109945

Data intrarii in patrimoniul: 31.10.2014

Denumire: I.D.SIRBU,CART
EROILOR-14,BL13,SC2,AP5,2C-28.96MP

Data iesirii din patrimoniul:

Clasa: Cladiri sau constructii de tip cladire

Gestionar: PRIM. CRAIOVA - MF

Categorie: Locuinte sociale

Proprietate: Privat

Adresa:

Date tehnice: INFO 1:38-2A-522/2007; 16-1A-183/2009;
1-4A-347/2009; 45-A-168/2010; 139-1A-226/2010;
23-2A-97/2011; 44-1A-150/2012; 44-2A-150/2012; INFO
2:44-A-144/2012; Gestionar:R.A.A.D.P.F.L. Craiova;
Tip:CLADIRI DE LOCUIT, HOTELURI SI CAMINE;

Informatii contabile

Valoare: 48.485,84

Nr.inventar: 11001019

Tip doc.intrare: LINV

Clasificatie mijloc fix: 1.6.1.1 Cladiri pt locuinte sociale, moteluri si
camine amplasate in centre industriale, WC publice

Nr.doc.intrare: 96

Loc folosinta: LOCUINTE IN BLOCURI ADM. RAADPFL

Data doc.intrare: 31.12.2009

Durata ramasa de functionare: 496

Situatie juridica

Data start	Data stop	Denumire
01.11.2012		Domeniul Privat al Municipiului