

EVALUARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A.. F16/693/2008: CUI 24317899 Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, judetul Dolj. Tel: 0728977411; 0766444770 e-mail: pfablanariu@gmail.com	EVALUARI BUNURI MOBILE	
EVALUARI DE INTREPRINDERI			
Nr. raport	2020110509	din	05.11.2020

RAPORT DE EVALUARE - PROPRIETATE IMOBILIARA -

-

Vanzarea cu plata pretului in rate a apartamentului cu 3 camere si dependinte, in suprafata de 37,79 mp, situat in Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, judetul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, conform HCL nr. 95/2008



Amplasare. Imobilul se află în Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, judetul Dolj

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Utilizator: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, judetul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizatie ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere Nota de Comanda nr. 87942 din 02.11.2020, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de comanda ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 05.11.2020.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă *la vanzarea cu plata pretului în rate, pe o perioadă de 20 ani și un avans de 10 %, conform HCL nr. 95/2008, a apartamentului cu 3 camere și dependințe, în suprafața de 37,79 mp, situat în Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.*

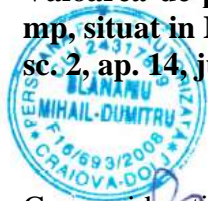
De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

- Scopul evaluării este asistarea proprietarului în *vederea vanzării cu plata pretului în rate, pe o perioadă de 20 ani și un avans de 10 %, conform HCL nr. 95/2008, a apartamentului cu 3 camere și dependințe, în suprafața de 37,79 mp, situat în Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova*, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
- Pentru determinarea valorii de piață a apartamentului s-a utilizat abordarea prin piața - metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020 – ed. Iroval – București;
- Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului;
- Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar.

Valoarea de piață estimată apartamentului cu 3 camere și dependințe, în suprafața de 37,79 mp, situat în Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj, este:

134.335 lei, echivalent cu 27.600 euro (730,35 euro/mp)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



Cuprins

Instructiunile evaluării	5
Sinteza raportului	7
Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării	8
1.1. <i>Identificarea clientului</i>	8
1.2. <i>Obiectul evaluării</i>	8
1.3. <i>Amplasare</i>	8
1.4. <i>Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării</i>	8
1.5. <i>Proprietar</i>	8
1.6. <i>Solicitantul raportului</i>	8
1.7. <i>Beneficiarul raportului</i>	8
1.8. <i>Destinatarul raportului</i>	8
1.9. <i>Definirea, declararea valorii și forma de estimare a valorii</i>	9
1.10. <i>Data evaluării</i>	9
1.11. <i>Forma de exprimare a valorii</i>	9
1.12. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	9
1.13. <i>Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare</i>	9
1.14. <i>Ipoze restrictive si condiții limitative</i>	10
1.15. <i>Sursele de informare</i>	10
1.16. <i>Riscul evaluării</i>	11
1.17. <i>Clauze de confidențialitate</i>	11
1.18. <i>Dezvaluiri si publicare de date</i>	11
Capitolul 2 Consideratii generale despre evaluarea proprietății	12
2.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	12
2.2. <i>Analiza pieței</i>	12
Capitolul 3 Prezentarea datelor	15
3.1. <i>Descrierea stării tehnice a imobilului</i>	15
Capitolul 4 Metodologia de evaluare	18
4.1. <i>Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor</i>	18
Capitolul 5 Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale	20
Anexe	21

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Misiune

Avem plăcerea să vă transmitem raportul de evaluare care a fost pregătit pentru a estima valorii de piața a unui apartament 3 camere și dependințe, în suprafața de 37,79 mp în scopul vânzării cu plata prețului în rate, pe o perioadă de 20 ani și un avans de 10 %, conform HCL nr. 95/2008, situat în Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova.

În prezentul capitol sunt prezentate elemente generale ale evaluării, inclusiv certificarea, ipotezele limitative și rezervele, toate acestea trebuie verificate de specialiștii dvs. Elemente descriptive și detalii privind proprietatea și interesele evaluate sunt detaliate în prezentul raport de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu instrucțiunile și termenii agreeți, gradul nostru de răspundere profesională față de dumneavoastră este, de asemenea, subliniat în cadrul acestor instrucțiuni.

Clientul evaluării și plata serviciilor de evaluare

Evaluarea noastră a fost realizată în baza contractului de evaluare încheiat între BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. ca prestator, și MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, ca beneficiarul prezentului raport de evaluare, prestatorul fiind plătit conform condițiilor contractuale, independente de valorile estimate.

Prezentarea evaluatorului

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. are sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, fiind reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru.

Domeniul principal de activitate al companiei conform Ordinului 337/2007 este 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management.

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A. activează pe piața locală din anul 2008, furnizând o gamă variată de servicii de consultanță și evaluare de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile..

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Exceptând membrii echipei de evaluare, care sunt evaluatori acreditați membrii titulari ANEVAR și, dacă se menționează, colaboratorii noștri care sunt de asemenea evaluatori acreditați, membrii titulari ANEVAR și discuțiile cu agenții imobiliare sau de investiții implicați în piață, inclusiv colegi din agenția noastră sau alte agenții, sau schimburile de informații tipice pentru realizarea misiunii de evaluare, nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 și poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluărilor.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională ca membru titular ANEVAR la AON Allianz-Tiriac Asigurari.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru, la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, a efectuat prezentul raport de evaluare al bunurilor aflate în patrimoniul societății.

Obiectul evaluării este format din:

- apartament cu 3 camere și dependințe, în suprafața de 37,79 mp.

Amplasare. Imobilul se afla în Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj.

Scopul evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului în vederea vânzării cu plata pretului în rate, pe o perioadă de 20 ani și un avans de 10 %, conform HCL nr. 95/2008, a apartamentului cu 3 camere și dependințe, în suprafața de 37,79 mp, situat în Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Valoarea estimată pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

Proprietar: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Solicitantul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

Destinatarul raportului este MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

Inspekția imobilului la fața locului s-a făcut de către evaluator împreună cu reprezentantul beneficiarului, la data de **04.11.2020**.

Data evaluării proprietății este **04.11.2020**.

Data raportului de evaluare este **05.11.2020**.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie-noiembrie 2020, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV 104, SEV 105, SEV230, GEV630.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție

nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”.

In urma analizelor si calculelor efectuate, valoarea de piata estimată apartamentului cu 3 camere si dependinte, in suprafata de 37,79 mp, situat in Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, judetul Dolj, este:

134.335 lei, echivalent cu 27.600 euro (730,35 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoare nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Orice imprecizie rezultată la analiza raportului de evaluare va trebui să fie transmisă de către beneficiar evaluatorului astfel încât, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

1.1. Identificarea clientului

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului, MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.2. Obiectul evaluării este format din:

- apartament cu 3 camere si dependinte, in suprafata de 37,79 mp.

1.3. Amplasare:

Imobilul se afla in Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj.

Imobilul ce face obiectul evaluării au fost identificat și inspectat în prezența reprezentantului proprietarului.

1.4. Scopul, utilizarea și utilizatorul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul asistării proprietarului in *vederea vanzarii cu plata pretului in rate, pe o perioada de 20 ani si un avans de 10 %, conform HCL nr. 95/2008, a apartamentului cu 3 camere si dependinte, in suprafata de 37,79 mp, situat in Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj, care aparține domeniului privat al Municipiului Craiova*, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Valoarea estimata pentru imobilul ce face obiectul evaluării va fi utilizată în scopul declarat și nu vor putea fi folosite de către alte persoane și în alte scopuri.

1.5. Proprietar

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.6. Solicitantul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.7. Beneficiarul raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, si

1.8. Destinatarii raportului

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.9. Definierea, declararea valorii și forma de estimare a valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2020 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare (SEV 100, SEV101, SEV 102, SEV103, SEV230, GEV630).

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

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

Estimarea valorii de piață în vederea vânzării, este detaliată în anexele prezentului raport.

1.10. Data evaluării

Data inspecției: 04.11.2020

Data evaluării: 04.11.2020

Data raportului: 05.11.2020

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul perioadei septembrie-octombrie 2020, iar valorile estimate se consideră corecte în aceste condiții de piață.

1.11. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului.

Curs valutar BNR la data de 04.11.2020 este 1 Euro = 4,8672 lei

1.12. Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în patrimoniul privat al MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Beneficiarul prezentului raport de evaluare a pus la dispoziție următoarele documente:

- HOTARAREA nr. 95 / 2008;
- Anexa la Hotararea nr. 95/2008;
- Cerere nr. 23109 din 06.02.2020;
- Contract de inchiriere nr. 762/31.07.2014;
- Fisa suprafetei localitve inchiriate;
- Fisa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare;
- Proces- Verbal de predare-primire a locuintei.

Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție și atașate prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini.

1.13. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în vigoare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

În prezentul raport de evaluare s-a ținut cont de prevederile SEV100 Cadru general (IVS Cadrul general), SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 Documentare și conformare, SEV 103 Raportare, SEV 104 Tipuri ale evaluării, SEV 105 Abordări și metode de evaluare,

SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVA 8), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.14. Ipoteze restrictive si condiții limitative

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele **ipoteze**:

- Datele, informațiile și documentele ce au stat la baza acestui raport de evaluare au fost furnizate de către reprezentantul proprietarului;
- Situația juridică se bazează exclusiv pe documentele prezentate de către proprietar și se presupune că bunul imobil poate fi vandut, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietatii;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilelor evaluate, ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Valoarea de piață a fost estimată considerând proprietatea în cea mai bună utilizare a sa, ținând cont de tipul/categoria sa;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Inspecția și fotografiile făcute în interiorul și exteriorul proprietății sunt executate cu acordul și în prezența proprietarului.

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele **condiții generale limitative**:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul scris al evaluatorului;
- Previțiunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare aceste condiții se pot schimba în viitor.
- Raportul de evaluare și valorile estimate de către evaluator își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață rămân neschimbate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune.

1.15. Sursele de informare

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

Pentru a compensa parțial elemente de incertitudine legate de piața netransparentă, ne-am securizat un număr de instrumente specifice disponibile pe piața locală și regională printre care:

- utilizăm informații pentru uzul evaluatorilor din bazele de date autorizate. Sunt prezentate de asemenea și ofertele curente cu detalii furnizate de broker, analiza, localizare, fotografii, etc;
- verificăm ofertele publicate de vânzatori în site-urile publice (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc).

În afară de acestea, beneficiem de sprijinul intern, oferit de echipele noastre și parteneri (piețe de capital, industrial, comercial stradal, centre comerciale, birouri) și în managementul proprietății, implicate direct în piața specifică. În relația cu aceste colaborări analizăm de fiecare dată dacă există conflicte de interese pentru gestionarea corespunzătoare proiectului.

Tipic evaluărilor realizate în România, folosim, și informațiile colectate de la terți, cum ar fi: alți brokeri, presa, site-uri, proprietari sau analize financiare (surse publice).

În plus față de acestea, ne bazăm pe norme și normative utilizate: literatura de specialitate (standartele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2020, cursul de Evaluare a Proprietăților Imobiliare, cursul de Evaluare a Bunurilor Mobile, buletinele informative editate de către ANEVAR); Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare,

Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 95/2008).

1.16. Riscul evaluării

Părerea noastră asupra valorii este bazată pe o analiză a tranzacțiilor recente de pe piață, susținută de cunoașterea pieței derivate din experiența în tranzacții imobiliare a companiei noastre. Având în vedere starea actuală a pieței, ne-am bazat într-o măsură mai mare pe judecata și experiența noastră referitor la evaluarea pieței, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piața tranzacțiilor.

Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente logice și adecvate dar acestea pot diferi de cele facute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile. Scopul evaluării nu modifică abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă o trimitere la dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte legale au fost verificate și considerate ca fiind corecte de către consilierii juridici ai dumneavoastră.

1.17. Clauze de confidentialitate

Evaluarea noastră este confidențială și este adresată doar beneficiarului, numai pentru uzul dumneavoastră și pentru scopul menționat. Nu vom accepta nici o responsabilitate către terți referitor la conținutul prezentului raport.

1.18. Dezvaluire și publicare de date

Beneficiarul nu va putea dezvălui conținutul prezentului raport către terți, în nici un mod, fără acceptul prealabil al evaluatorului asupra formei și conținutului dezvăluirii informațiilor.

Beneficiarul va trebui să obțină acceptul scris al evaluatorului, chiar dacă nu se menționează numele companiei, sau dacă informațiile din raportul nostru vor fi combinate cu informații ale altor consultanți.

Nu vom fi de acord cu dezvaluirea în cazul în care nu se menționează suficient de clar ipotezele speciale sau abaterile de la standarde pe care le-am făcut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat
Blănariu Mihail-Dumitru



CAPITOLUL 2

Considerații generale despre evaluarea proprietății

2.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca „cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”

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

- cea mai bună utilizare ca spațiu de locuit;
- cea mai bună utilizare ca spațiu de inchiriat.

În cazul de față nu se pune problema demolării proprietății. Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: o permisibilă legal o posibilă fizic o fezabilă financiar o maxim productivă

Având în vedere punerea actuală a proprietății, amplasarea acesteia, existența avizelor necesare de funcționare, cea mai bună utilizare considerată pentru proprietatea evaluată este cea de spațiu de locuit situat în apartament de bloc.

2.2. Analiza pieței

2.2.1. Definiția pieței

O **pieță** este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul prezentei evaluări, se analizează piața imobilelor tip apartament situate în bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E.

2.2.2. Considerații generale asupra pieței locale

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, 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.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o

așezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: 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.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil in Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

2.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor care manifestă cerere pentru cumpararii de imobile de tipul celui evaluat.

Potențialii cumparatori pentru imobilele prezentate în acest studiu sunt persoane fizice, patroni sau asociați la diferite firme private române, mixte sau străine.

În lunile august – noiembrie 2020 pe piața apartamentelor de tipul evaluat au continuat să se resimtă efectele recesiunii economice, care a determinat, ca și în cazul altor țări, stagnarea într-un blocaj instituit în ultimii ani pe piața specifică, în sensul scăderii drastice a numărului de tranzacții efectuate pe piață.

Efectele crizei economice există și în prezent, piața cumparatorului de imobile de tipul celui evaluat fiind la acest moment o piață a „cumparatorului”, cu un număr redus de contracte, al căror valoare este dictat de cerere, care înregistrează un nivel foarte scăzut.

Întreaga zonă este caracterizată de un declin determinat de criza economică și de slaba dinamică a pieții imobiliare, motiv pentru care deprecierea economică este mare.

Având în vedere climatul economic general, în situația specifică actuală, tendințele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt cu o stagnare a cererii, ducând chiar la o scădere a acesteia.

2.2.4. Analiza ofertei

Analiza ofertei competitive pornește de la identificarea proprietarilor de bunuri de tipul celor evaluate și de la analiza posibilității ca aceștia să vanda aceste proprietăți.

Oferta de imobile de tipul celui evaluat este inferioara cererii, iar pentru perioada următoare ar putea înregistra o stagnare.

2.2.5. Echilibrul pieței

Piața apartamentelor rezidențiale aflate în proprietatea unei terte persoane, se caracterizează în prezent printr-o stagnare, un blocaj, datorat scăderii accentuate a cererii, înregistrând o scădere a numărului de tranzacții și o cădere a prețurilor, datorate în special înăsprii condițiilor de acordare a creditelor și a influenței crizei economice mondiale.

Având în vedere că :

- cererea este mica;
- oferta este moderată,

se poate vorbi despre un echilibru relativ al pieței imobiliare de tipul celui evaluat, fiind caracterizată mai mult de o saturare, datorită faptului că oferta depășește cu mult cererea, aceasta putând fi numită « piața cumparatorului ».

CAPITOLUL 3

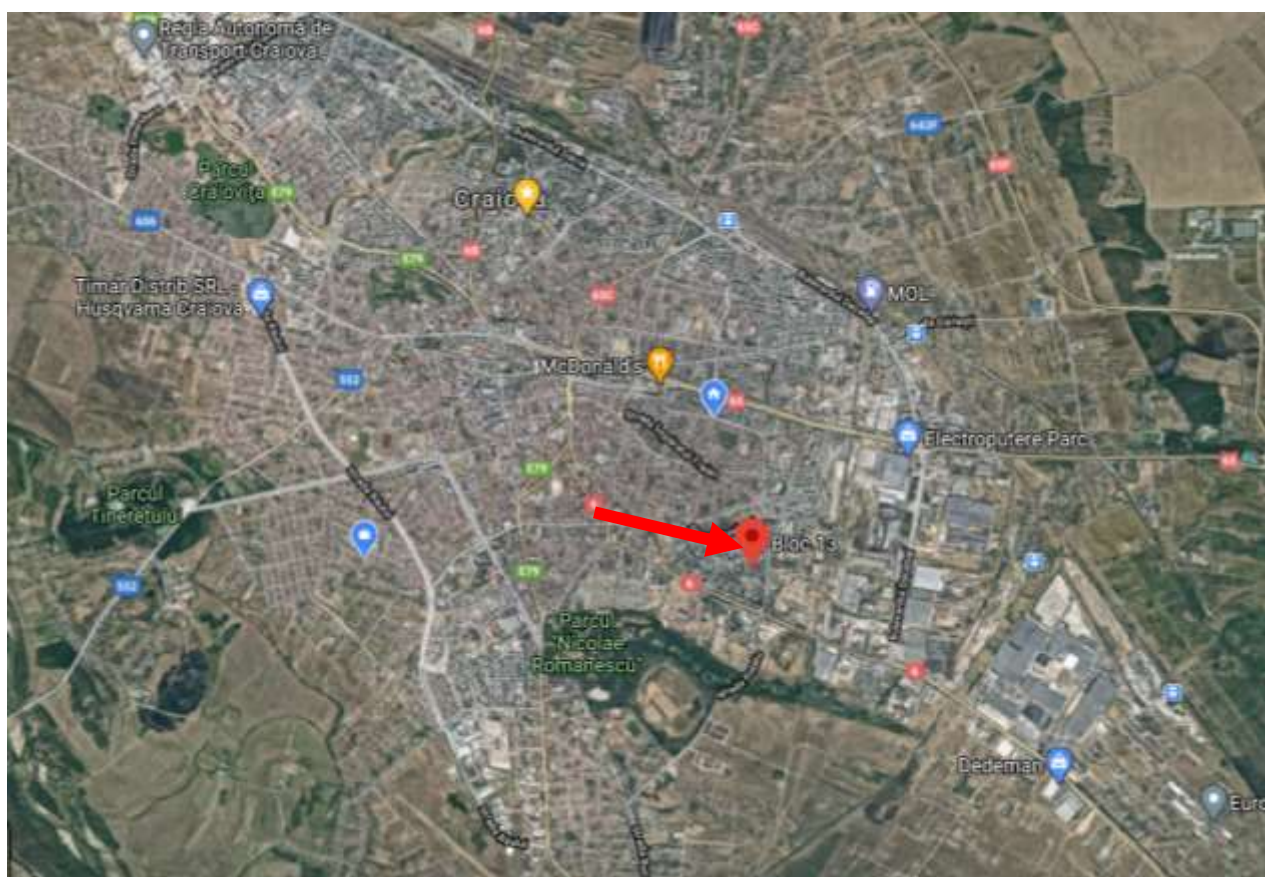
Prezentarea datelor

Inspekția imobilului ce aparține domeniului public de interes local al MUNICIPIULUI CRAIOVA, s-a făcut de către evaluator în data de 04.11.2020, în prezența reprezentantului proprietarului.

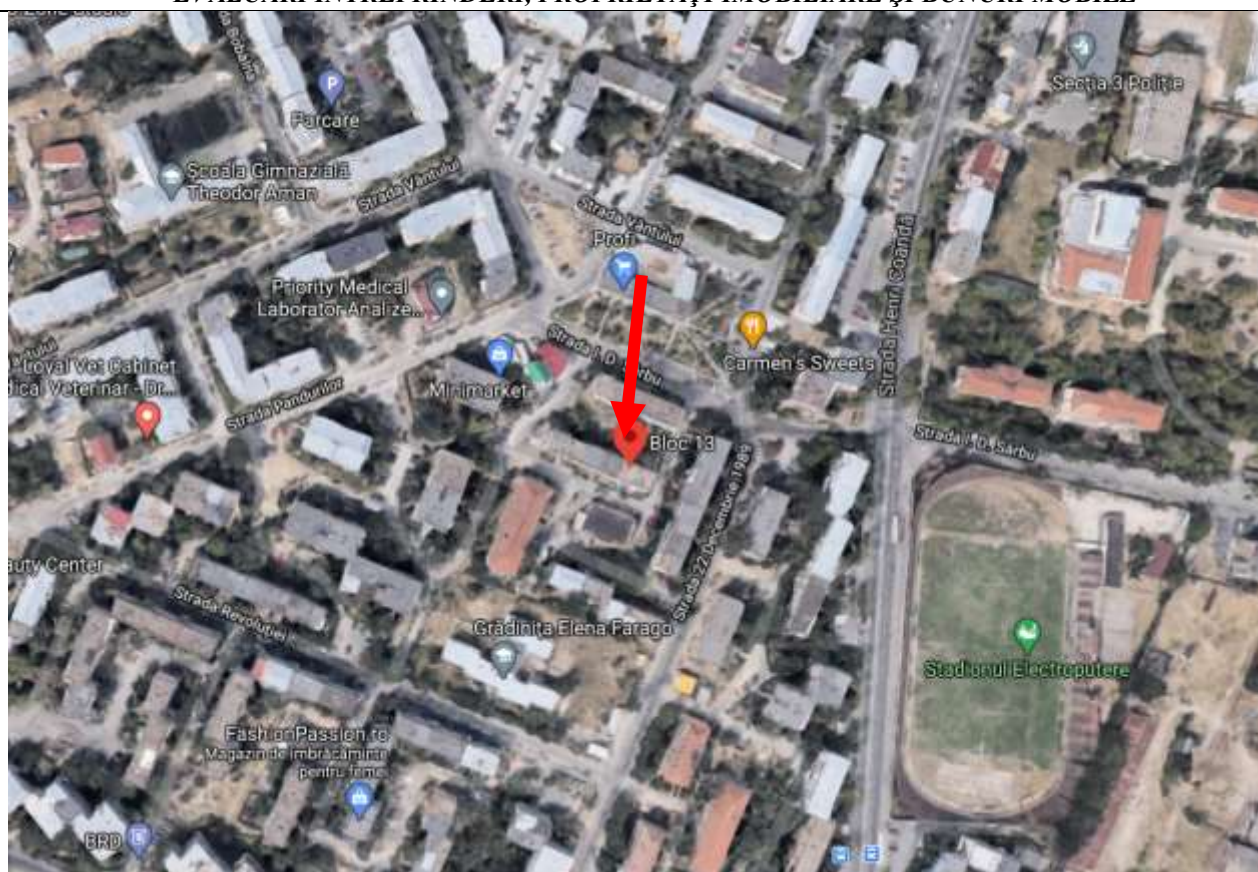
3.1. Descrierea stării tehnice a imobilului

3.1.1. Descrierea zonei de amplasare

Imobilul se află la în zona median a Municipiul Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, judetul Dolj



**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI ÎNTEPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**



Zona de amplasare

În zona mediană a Municipiului Craiova, Cart. Eorilor (fost Valea Rosie), str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 14, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: Str. I. D. Sarbu
Auto: Str. I. D. Sarbu

*Caracterul edilitar al zonei
Utilități edilitare*

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
Tipul zonei: rezidențială-comercială
Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

*Gradul de poluare al zonei
Ambient*

Corespunzător traficului auto
Liniștit

3.1.2. Descrierea apartamentului

Amplasament

La etajul 3 al blocului 13, sc. 2, ap. 14, bloc cu regim de înălțime P+4E

Nr. Cad.

Neidentificat

Carte funciara

Neidentificata

Suprafete

Suprafata utila totala= 37,79 mp, din care 10,17 mp dependente

Caracteristici

Finisaje interioare: pereti zugraviti cu vopseluri lavabile, placati la baie si balcon cu faianta, pardoseli acoperite cu gresie si mocheta

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

	Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan Tamplaria interioara din lemn MDF si PVC cu geam termopan Usa acces din lemn MDF cu structura metalica
<i>Utilitati</i>	Energie electrica: da, racordate la reseaua edilitara a orasului Instalatii sanitare: da, racordate la reseaua edilitara a orasului Instalatii de caldura: da. Radiatoare racordate la reseaua urbana de termoficare
<i>Stare tehnică</i>	Considerata buna

CAPITOLUL 4

Metodologia de evaluare

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

Astfel pentru estimarea valorii de piață a imobilului a utilizat o abordare: abordarea piata – metoda comparatiilor directe.

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020.

Astfel pentru estimarea valorii de piață și a redevenței evaluatorul a utilizat următoarele abordări:

- Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directa.

4.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directa

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile de bunuri comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile

Această abordare presupune identificarea unor tranzacții/oferte ale unor proprietăți similare și compararea acestora cu proprietatea subiect.

Toate observațiile și caracteristicile tehnice ale informațiilor de piață colectate cu ocazia analizei de piață realizate se vor transpune într-un instrument de lucru (model de calcul matematic) cunoscut sub numele de grilă de piață. Elementele de comparație ce vor fi analizate cu ajutorul acestui instrument de lucru include, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componente non-imobiliare s.a.m.d. Comparația presupune ajustarea comparabilelor în raport cu proprietatea subiect prin aplicarea unor ajustării procentuale.

Concluzia asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai aproape din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, s-au luat în considerare: intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări (corecții) aplicate prețului fiecărei comparabile în parte, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile care au fost calculate ca sumă absolută (ajustare brută – valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile care au fost calculate ca sumă algebrică (ajustare netă - valoric și procentual) și/sau orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor comparabilelor și orice alți factori care pentru o comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Sursele de informații utilizate sunt imobile similare din zona studiată, existente în presă și în mediul online, precum și din baza de date proprie. Toate informațiile utilizate sunt prezentate în capitolul Anexe.

Având în vedere metodologia de calcul prezentată anterior valoarea de piață a apartamentului este de:

134.335 lei, echivalent cu 27.600 euro (730,35 euro/mp)

CAPITOLUL 5 Opinia evaluatorului

Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit să precizăm câteva aspecte, astfel :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;.
- Valoarea de piață și valoarea redevenței sunt concepte fundamentale în practica evaluării.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață.

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele abordări-metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020:

- Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe.

In urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

134.335 lei, echivalent cu 27.600 euro (730,35 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie imparțială , expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**

Anexa 1 Calcule

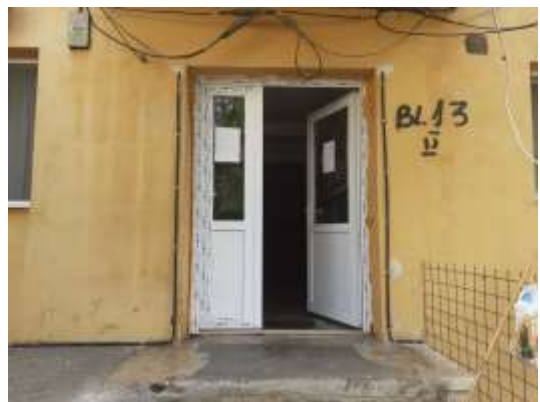
Anexa 1.1. Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Apartament 3 camere si dependinte				
VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Ajustari specifice tranzactiei				
PRET TRANZACTIE / OFERTA (EUR)		€ 50.000	€ 45.000	€ 43.000
Arie utila totala (mp)	37,79 mp	42,00 mp	37,00 mp	36,00 mp
Pret tranzactie/oferta (eur/mp)		€ 1.190	€ 1.216	€ 1.194
TIPUL TRANZACTIEI		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare ajustare (EUR)		-€ 7.500	-€ 6.750	-€ 6.450
Valoarea ajustata (EUR)		42.500	38.250	36.550
1	Componente non-imobiliare ale valorii	n/a	n/a	n/a
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR)		€ 0	€ 0	€ 0
Valoare ajustata (EUR)		€ 42.500	€ 38.250	€ 36.550
2	Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR)		€ 0	€ 0	€ 0
Valoare ajustata (EUR)		€ 42.500	€ 38.250	€ 36.550
3	Conditii de finantare	Cash/credit	La piata	La piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR)		€ 0	€ 0	€ 0
Valoare ajustata (EUR)		€ 42.500	€ 38.250	€ 36.550
4	Conditii de vanzare	Obiective / subiective	Obiective	Obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR)		€ 0	€ 0	€ 0
Valoare ajustata (EUR)		€ 42.500	€ 38.250	€ 36.550
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR)		€ 0	€ 0	€ 0
Valoare ajustata (EUR)		€ 42.500	€ 38.250	€ 36.550
6	Conditii de piata	nov.-20	nov.-20	nov.-20
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR)		€ 0	€ 0	€ 0
VALOARE AJUSTATA (EUR)		€ 42.500	€ 38.250	€ 36.550
VALOARE AJUSTATA (EUR/MP)		€ 1.012	€ 1.034	€ 1.015
Ajustari specifice proprietatii				
7	Localizare	Craiova, Cart. Eroilor (fost Valea Rosie), str. I D. Sirbu nr.14, bl.13, sc.2, ap.14	Craiova, Cart. Valea Rosie	Craiova, Cart. Valea Rosie, Profi
Ajustare (%)		0%	-5%	0%
Valoare ajustare (EUR)		€ 0	-€ 1.913	€ 0
8	Vechime (an PIF)	Inainte de 1977	Inainte de 1977	Inainte de 1977
Variatie (ajustare)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EUR)		€ 0	€ 0	€ 0
9	Arie utila (mp)	37,79 mp	42,00 mp	37,00 mp
Diferenta arie			-4,21 mp	0,79 mp
Variatie (ajustare)			-10,02%	2,14%
Valoare ajustare (EUR)			-€ 4.260	€ 817
10	Nivel/Total niveluri constructie	3/P+4E	3/P+4E	3/P+4E
Variatie (ajustare)			0%	-5%
Valoare ajustare (EUR)			€ 0	-€ 1.828
11	Finisaje	Medii	Superioare	Superioare
Variatie (ajustare)			-10%	-10%
Valoare ajustare (EUR)			-€ 4.250	-€ 3.825
12	Compartimentare / Tip apartament	nedecomnat	semidecomandat	semidecomandat
Variatie (ajustare)			-15%	-15%
Valoare ajustare (EUR)			-€ 6.375	-€ 5.738
13	Loc parcare/Garaj	Da	Nu	Nu
Variatie (ajustare)			0%	0%
Valoare ajustare (EUR)			€ 0	€ 0
14	Boxa	Nu	Nu	Nu
Variatie (ajustare)			0%	0%
Valoare ajustare (EUR)			€ 0	€ 0
15	Sistem de incalzire (centrala, termoficare, fara incalzire, etc)	Termoficare	Termoficare	Termoficare
Variatie (ajustare)			0%	0%
Valoare ajustare (EUR)			€ 0	€ 0
Ajustare NETA		-€ 14.885	-€ 10.658	-€ 9.148
Ajustare NETA (%)		-35,02%	-27,86%	-25,03%
Ajustare BRUTA		€ 14.885	€ 12.292	€ 12.782
Ajustare BRUTA (%)		35,02%	32,14%	34,97%
Numar ajustari		3	2	3
VALOARE AJUSTATA		€ 27.615	€ 27.592	€ 27.402
VALOARE ABORDARE PRIN PIATA (EUR)		€ 27.600	€ 730,35 Euro/mp	
VALOARE ABORDARE PRIN PIATA (Lei)		134.335 lei		

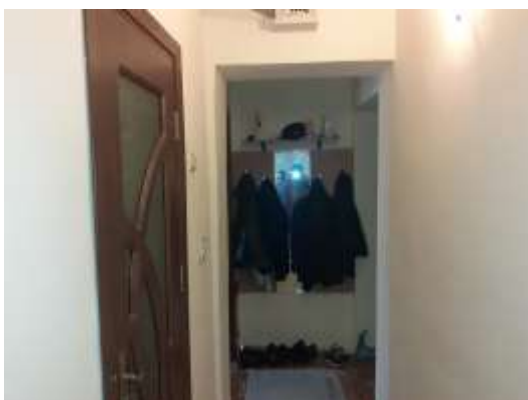
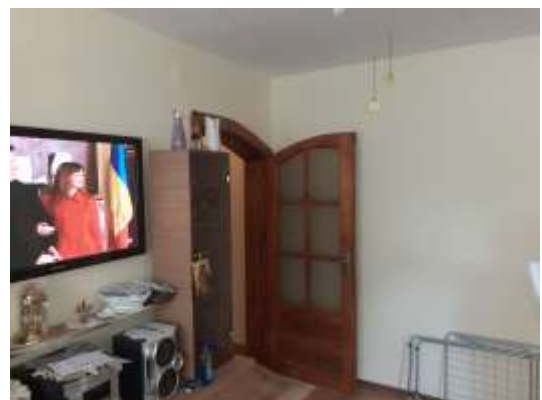
Data: 4 noiembrie 2020

Curs BNR 1 EUR = 4,8672 lei

Anexa 2 Fotografii



**BLANARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A. –
EVALUĂRI INTREPRINDERI, PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE**





Anexa 3 Oferte

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-3-camere-valea-rosie-IDemk25.html#667c9cacfe>

Vanzator
Marius
PUBLICITATE
Anunțul utilitatilor
0722 247 995 Trimite mesaj

Loc de înțârire
Craiova, judet Doj

Apartment 3 camere, Valea Rosie
50 000 € Negociabil
PROMOVEAZA ANUNȚUL ACTUALIZEAZA ANUNȚUL

Clienți de Proprietar Comparare cu: Semnele comerciale Suprafața utilă: 42 m²
An construit: înainte de 1977 Etaj: 3

11 KPC Comanda online acasă pe Apetite KPC

Descriere
EU/3A. Bloc izolat pe exterior. Geamuri și balcon cu termopan GFort. Parchet lemn stare bună. Vedere în fața blocului. Aproape de școală. Aproape de parci. Locul de parcare în fața blocului. Excluziv agent imobiliare.

Advertisement: McDonald's Romania is a revolution. Bucură-te de produsele tale preferate, acum cu o nouă experiență.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-semidecomandate-etaj-3-4-valea-rosie-IDlr55.html#0130bd34ec>

Apartment 2 camere semidecomandate etaj 3/4 Valea Rosie
45 000 €
1 216 km²

Sorin Mircea
0766 485 821

Descriere anunt
Inperia imobiliara va propune spre vanzare un apartament de 2 camere semidecomandate dotate cu: gresie, faianta, parchet, termopane, renovat, etaj 3/4, 37 mp, zona Valea Rosie/Profi.

Caracteristici

Balcon	Electricitate	Carafonare
Apă Curentă	Zona Comerciale	Restaurante Si Facilitati De Agrement
Zona Verzi	Farmaci	Scoala
Transport Public		

-50% OFF
LA TOATE SERVICIILE DE PROMOVARE PE OLX, ÎNTRE 15 ȘI 17 DECEMBRIE

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/2-semidecomandate-valea-rosie-1-4-cada-balcon-IDcseB.html>

2 semidecomandate valea rosie 1/4, cada, balcon

43 000 €
1.194 €/m²

📍 Oraș Iași, Valea Rosie



Trigoșanu Anni
0722 726 619

Numărul *
E-mail *
Necesitățile de interes *

Sunt interesat de această proprietate și
vă solicit să obțineți mai multe informații
privind detaliile și prețurile. Mulțumesc!

Administrația de case date este în
Găzduirea și
Vă rugăm să confirmați oferta prin
 Vreau să primesc oferta prin e-mail

Trimite mesajul

Salvează în Favorite

Prezentare generală

Suprafața construită (m²): 36 m²
Tip proprietate: apartament
Anul construcției: 1975
Etaj: 3

Suprafața utilă (m²): 34
Stare: renovat
Orientare: est

Numărul de camere: 2
Compartimentare: semidecomandat
Numărul de bai: 1

🚩 Raportează



Descriere anunt

2 semidecomandate Valea Rosie 1/4, cada, balcon, 36-mp, 1 tel.0722726619

Anexa 4 Documente de proprietate

- Comanda nr. 87942/02.11.2020
- HOTARAREA nr. 95 / 2008;
- Anexa la Hotararea nr. 95/2008;
- Cerere nr. 23109 din 06.02.2020;
- Contract de inchiriere nr. 762/31.07.2014;
- Fisa suprafetei localitve inchiriate;
- Fisa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare;
- Proces- Verbal de predare-primire a locuintei