



RAPORT DE EVALUARE

**APARTAMENT, CARTIERUL EROILOR
STR. I. D. SARBU, NR. 14, BL. 13, SC. 2, ET. 3, AP. 15
APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI CRAIOVA, JUD. DOLJ
COMANDA NR. 126582/2021**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA
CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA
UTILIZATOR DESEMNAȚ: MUNICIPIUL CRAIOVA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențial, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. AEC CONSULTING S.R.L. Bacău, al clientului și utilizatorului desemnat.



AUGUST 2021

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. 3, ap. 15, 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 Ciobanoiu Nicoleta, precum si stabilirea valorii investitiilor realizate de chirias.
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. 84901/13.05.2021 si in conformitate cu cerintele caietului de sarcini.
Data evaluarii:	17.08.2021
Curs valutar de referinta BNR: la data evaluarii	4,9232 lei/euro
Rezultatele evaluarii:	Apartament, Craiova, str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor (fost Valea Rosie), nr. 14, bl. 13, sc. 2, et. 3, ap. 15, in suprafata totala de 28,96 mp

Specificatie	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
Apartament – Craiova, str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor (fost Valea Rosie), nr. 14, bl. 13, sc. 2, et. 3, ap. 15, jud. Dolj, din care:	121.460 lei	24.670 €
- investitii realizate de chirias din surse proprii	11.620 lei	2.360 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta **valoarea de piata si nu include TVA.**

Nota 2: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 3: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

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

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 2020 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 experizata 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. 3, ap. 15, 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 vanzari prin negociere directa catre Ciobanuiu Nicoleta, precum si stabilirea valorii investitiilor realizate de chirias.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

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

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

1.6. Definirea valorii si data estimarii

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

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

Data estimarii valorii este 17.08.2021.

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 17.08.2021, respectiv: 1 euro = 4,9232 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 față forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra 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 proprietății imobiliare supusa evaluării. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității 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 neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimarile continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietii;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate 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 estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- La solicitarea clientului evaluarea apartamentului s-a făcut în starea în care s-a identificat imobilul la data inspectiei și s-au estimat și amenajările interioare și exterioare realizate de client din surse proprii;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală, suprafața utilă a apartamentului fiind preluată din Contractul de închiriere nr. 793/05.08.2014, prezentată de proprietar;
- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță pentru o eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020, astfel:

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

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri de valori
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 232 – Evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 – Determinarea valorii imobile a unei clădiri
 - GME 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru imobil au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

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

1.12. Clauzele de nepublicare si responsabilitatea catre terti

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

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

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierii 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 chiriilor;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

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

2.2. Identificarea proprietatii si descrierea juridica

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata la data de 17.08.2021, 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. 3, ap. 15, jud. Dolj. Zona in care este amplasata proprietatea este una mediana. Utilizatorul lucrarii a prezentat, drept documente ce sunt anexate in copie la prezentul raport, urmatoarele:

- HCL 96/2008 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;



- Contractul de inchiriere nr. 793/05.08.2014 si fisa suprafetei locative inchiriate.
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. 3, ap. 15, jud. Dolj, in imediata vecinatate a Stadionului Electroputere si a Supermarketului Profi. Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si comercial.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. I.D. Sarbu, 22 Decembrie 1989, Pandurilor 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;

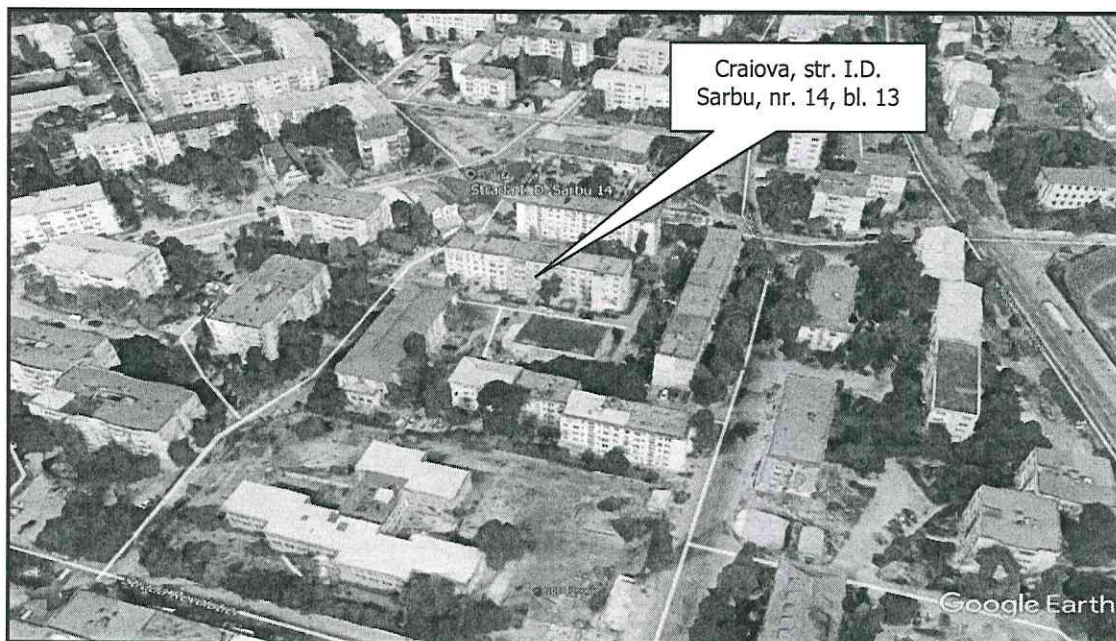
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- 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 3, avand o suprafata totala de 28,96 mp, compus din 2 camere si dependinte.

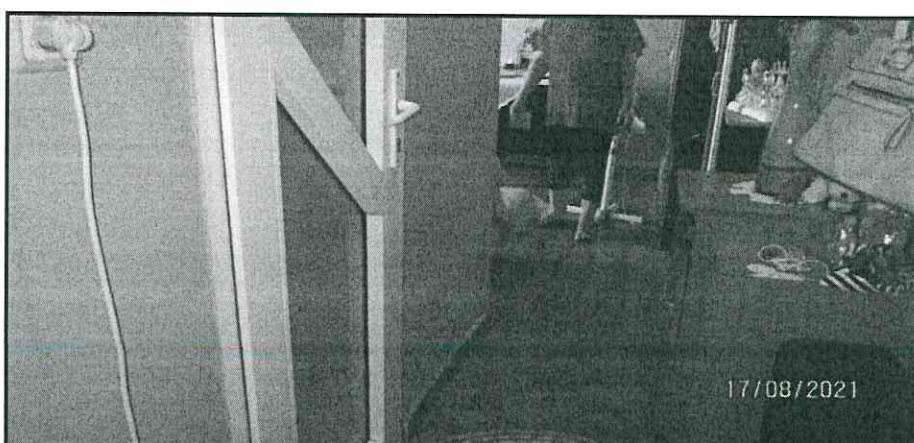
Caracteristici ale imobilului:

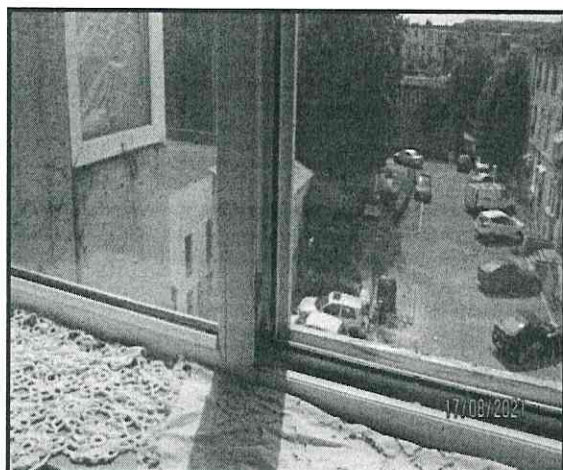
- Vechimea peste 50 ani;
- Fundatii: din beton armat, continue sub ziduri, plansee din beton armat;
- Structura: zidarie portanta de caramida;
- Pereti exteriori si interiori: zidarie portanta din caramida;
- Acoperisul: tip terasa necirculabila cu invelitoare din membrana bituminoasa;
- Spatii de utilizare comuna: casa scarii si terenul pe care este construit blocul.

Dotari interioare:

- La solicitarea clientului evaluarea apartamentului s-a facut in starea in care s-a identificat imobilul la data inspectiei si s-au estimat si amenajarile interioare si exterioare realizate de client din surse proprii;
- Pardoseli interioare: gresie in baie, hol si bucatarie, iar in camere parchet laminat – investitii chirie;
- Finisaje interioare medii, zugraveli cu var lavabil, tamplarie din PVC cu geam termoizolant, racord la reseaua de termoficare a orasului, usi interioare din lemn si usa exterioara metalica – investitii chirie;
- Utilitati: instalatie electrica, racord la reseaua de apa, termoficare si canalizare a orasului – investitii chirie.

Nota: Lucrarile de amenajare interioara si exterioara realizate de chirias si pe care Evaluatorul le-a luat in analiza au fost indicate de catre reprezentantul chiriei la data inspectiei in teren.





2.4. Studiul pieței. Definirea pieții și subpieții

Standardele de evaluare menționează ca: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele 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. Având în vedere cele descrise mai sus, 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 vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.5. Analiza sectorului rezidențial din România în ultimii doi ani

Conform specialiștilor și analiștilor din domeniul imobiliar, anul 2018 a marcat o ușoară scădere atât în ceea ce privește oferta de pe piața imobiliară, cât și cererea de imobile, la nivelul României scăderea fiind de aproximativ 10% față de anul 2017.

De remarcat este faptul că doar a doua jumătate a anului 2018 a înregistrat scăderi semnificative, iar acestea s-au simțit în toate marile centre urbane precum București, Cluj-Napoca, Iași sau Constanța, dar și în județele mici și mijlocii din provincie.

Anul 2019 a reprezentat de asemenea un an cu o scădere în tot ceea ce înseamnă tranzacții imobiliare, fiind cumva o continuare a tendinței din anul precedent, 2018. Cu toate acestea începând cu al treilea trimestru s-a observat o ușoară relansare a tranzacțiilor imobiliare. Pe de altă parte trebuie remarcat faptul că anii 2018 și 2019 au reprezentat doi ani în care prețurile au crescut într-o limită normală pe piața imobiliară din țara noastră. Prin urmare se poate afirma că piața imobiliară din România a ajuns la un nivel de maturitate.

Începutul anului 2020 a adus o situație nemaintănită, și anume pandemia de COVID-19 și toate problemele asociate acestei situații, iar piața imobiliară a fost cu siguranță afectată de această criză de sănătate publică. În acest context specialiștii imobiliari considerau că prețurile vor scădea ușor, însă nu pentru acele proiecte contractate anterior și pentru care lucrările erau deja foarte avansate.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare au continuat si in 2020, in special cele de amploare unde costurile de proiect au fost destul de ridicate, insa tranzactiile nu au mai mentinut acelasi trend ascendent, ca urmare a incertitudinilor pe care clientii interesati de apartamente de vanzare le-au avut la locul de munca sau in viata de familie. De asemenea, s-a remarcat o schimbare in tendintele pietei imobiliare. Astfel, tot mai multi cumparatori interesati pana la aparitia pandemiei de proprietati cat mai centrale, in special apartamente de vanzare in blocuri noi sau vechi, se orienteaza acum catre imobile aflate in afara marilor orase, fie apartamente amplasate in ansambluri rezidentiale mici tip boutique, case individuale sau duplexuri, acestea oferind si curte proprii sau curte comune cu un numar redus de vecini. In cazul familiilor care nu isi permit financiar sa se indrepte spre o casa sau spre un imobil intr-un duplex, acestia au ales un apartament mai spatios, de 3 sau 4 camere, in locul apartamentelor de 2 camere sau garsonierelor.

Numărul tranzacțiilor imobiliare din decembrie 2020 a fost cu aproape 27.000 mai mare față de aceeași perioadă din 2019. Asadar numarul tranzactiilor imobiliare se afla in crestere pentru al doilea an la rand si in anul 2021. Cu toate ca pandemia de coronavirus a afectat piata imobiliara, doar in prima jumatate a anului 2020, s-au inregistrat scaderi usoare, pentru ca in a doua parte sa fie o crestere constanta.

Pe tot parcursul anului 2020, volumul imobilelor tranzactionate a crescut cu mai mult de 10% fata de anul 2019. ANCPI precizeaza ca "pe parcursul anului 2020 au fost tranzactionate in total 602.805 de imobile, cu 62.625 mai mult fata de 2019. Atat in 2019 cat si in 2020, cele mai multe vanzari s-au inregistrat in luna octombrie (58.334 - in 2019 si 83.675 - in 2020). Cele mai putine contracte de vanzare-cumparare au fost inregistrate in ianuarie 2019 - 30.733 si aprilie 2020 - 27.021". O crestere de circa 5% s-a inregistrat si la capitoul locuintelor noi terminate. Datele Institutului National de Statistica disponibile pentru acest segment arata ca in perioada ianuarie - septembrie 2020 au fost finalizate 48.490 de locuinte, in crestere cu 2.053 fata de perioada corespunzatoare a anului precedent.

Trebuie menționat și faptul că, deși numărul imobilelor vândute în ianuarie 2021 îl depășește cu mult pe cel înregistrat în perioada similară a anului trecut, acesta este cu mult mai redus față de cel de la sfârșitul lui 2020. În decembrie s-au tranzacționat cu circa 28.600 de imobile în plus.

Piata imobiliara reprezinta cu siguranta unul dintre cele mai sensibile segmente, fiind influentata de o serie foarte mare de factori, iar anul 2020 a reprezentat intr-adevar o situatie nemaintalnita pentru tranzactiile imobiliare ca urmare a aparitiei pandemiei COVID-19. Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pietei imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar.

La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent.

O pondere importantă a tranzacțiilor din piața imobiliară rezidențială este finanțată prin credit. Indicele privind accesul la piața creditului ipotecar pune în evidență faptul că o gospodărie tipică deține, conform datelor la luna decembrie 2020, la nivel național, aproximativ 71% din venitul necesar pentru achiziționarea unei locuințe cu 2 camere. În București, dar și în multe orase din provincie precum și Craiova, începând cu anul 2013, indicele de accesibilitate a devenit supraunitar, respectiv venitul unei familii a devenit suficient pentru a-și permite achiziția unei locuințe. Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, însumând peste două treimi din portofoliul de împrumuturi acordat populației. Totuși, riscul de credit aferent împrumuturilor ipotecare este redus, iar perspectivele arată menținerea la un nivel scăzut. Fără a apela la sprijin financiar printr-un credit bancar, timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere la nivel național este de circa 8,5 ani (en. price to income), iar în cazul unui imobil cu 3 camere durata crește la peste 11 ani (date la decembrie 2020). Conform unei analize pe baza unui model cu vectori autoregresivi estimat cu tehnici Bayesiene (BVAR), o creștere de circa 14 euro pe metru pătrat a prețului locuințelor la nivel național conduce la o scădere de 156 tranzacții imobiliare după un trimestru de la producerea evenimentului (echivalent cu o pondere de 0,3% din media trimestrială a numărului tranzacțiilor din anul 2020). Majorarea prețurilor imobiliare nu determină nicio modificare conștientă a creditului nou ipotecar acordat populației, însă impactul cumulat după 4 trimestre se concretizează în diminuarea cu 1,1% a creditului nou imobiliar.

Efectul inițial asupra producției în sectorul construcțiilor este negativ, pentru ca ulterior dinamica ascendentă a prețurilor locuințelor să determine o impulsionare a ofertei de până la 5,25% după 4 trimestre de la șoc. Incertitudinile ce caracterizează evoluțiile economice viitoare își pot pune, totuși, amprenta pe echilibrele pieței imobiliare. Deși introducerea vaccinului împotriva COVID-19 reprezintă un progres semnificativ, impactul pozitiv asupra activității economice se va resimți doar odată ce rata de imunizare a populației va trece peste un prag critic.

Consultanții Colliers International anticipează ca anul 2021 se preconizează a fi un an al redresării, chiar dacă unele incertitudini vor continua să persiste, cum ar fi cele legate de capacitatea vaccinurilor de a readuce viața la normal sau de potențialele surprize pe plan economic, precum cele legate de politica monetară a marilor bănci centrale, cu posibile ramificații profunde la nivel global. Astfel ca, acestia previzionează ca anul 2021 va fi unul de respiro pentru piața rezidențială întrucât creșterile salariale din sectorul privat s-au oprit iar o reluare a trendului pozitiv nu este estimată pe termen scurt, în timp ce salariile funcționarilor publici au fost înghețate pe fondul consolidării fiscale. Dar chiar și așa, dinamica de dezvoltare a orașelor și a periferiilor acestora rămâne atractivă pe termen lung, în contextul supraaglomerării urbane din România.

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 Campia Română, mai precis din Campia Olteniei care se întinde între Dunare, 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 Dunare. 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 strazilor din municipiul nostru este de 345 km., din care 230 km sunt modernizate, fiind preocupați permanent de reducerea strazilor nemodernizate. Municipiul Craiova dispune de peste 500 km rețele apă potabilă; peste 400 km rețele de canalizare și peste 300 km conducte gaze naturale. Lungimea rețelei de tramvai este de 18,6 km cale dublă, deservită de 49 tramvaie, iar lungimea traseelor pentru autobuze este de 99,4 km, deservite de un parc de 277 autobuze. Rețeaua feroviară deservită de Regionala Craiova are ca punct central municipiul Craiova, iar orașul beneficiază de serviciile unui aeroport. Învățământul de toate gradele se desfășoară în 174 unități, în procesul de învățământ fiind cuprinși peste 70.000 de elevi, circa 20.000 de studenți și aproximativ 7.200 copii înscriși în grădinițe.

În orașul Craiova se află două 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. Vechi centru urbanistic al Olteniei, municipiul Craiova reprezintă un punct de referință pe harta României de azi. Era firească, 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 regasească propria identitate prin ceea ce îl definește cu adevărat, dar mai ales prin mentalitățile și oamenii săi.

Asezare 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 rețea 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: Otel, fonta, azbociment, premo. Conductele din fonta 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 masoară 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 masoară 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 înlocuirile de conducte de distribuție gaze naturale, extinderea rețelei de distribuție în municipiu se realizează din fondurile cetățenilor. (Sursa: <http://www.primariacraiova.ro>) Craiova, metropola de azi, Bania de ieri – un spațiu european atractiv și competitiv, un puternic centru economic în industria construcțiilor de mașini și electrotehnica, corelat cu un mediu academic puternic tradițional. Orașul Craiova și Zona Metropolitană a Craiovei sunt amplasate în regiunea Oltenia. Astfel, Polul de creștere Craiova deține un rol deosebit de important în ceea ce privește funcțiile sale economice, sociale, universitare și culturale, exercitate pe o arie foarte întinsă. În urma analizei SWOT, s-au identificat direcțiile generale de dezvoltare ale polului de creștere Craiova, corelate cu profilul polului acestuia, orientate către industrie, învățământ și cultură, care să facă din acesta un spațiu competitiv și atractiv pentru locuitori, vizitatori și investitori. Astfel, profilul polului de creștere Craiova se definește prin următoarele aspecte:

- Important **centru economic și industrial**, cu un mare potențial economic, rezultat din combinația ramurilor economice tradiționale și a celor inovative (construcții de mașini, energetică, electrotehnica);
- **centru universitar, academic și de cercetare** cu tradiție, cu accent pe instituțiile educaționale și de cercetare care se axează pe profilul industrial și tehnologic specific polului;
- **centru cultural – istoric**, leagan al tradițiilor și moștenirii istorice, care conferă identitate locală și unicitatea specifică spațiului oltenesc.

2.7. Piața imobiliară în Municipiul Craiova

Municipiul Craiova este principalul oraș al Olteniei și totodată reședința județului Dolj. În momentul de față, Craiova este unul dintre cele mai mari orașe din țară și totodată unul dintre cele mai puternice centre economice ale României. Companii precum Ford România sau Softronic activează în acest oraș, iar industriile care domină economia orașului sunt cea constructoare de mașini, utilaje și avioane, de material rulant, industria chimică, a materialelor de construcții, electrotehnică și altele. Nivelul salarial din oraș este peste media națională, locuri de muncă sunt prezente, iar șomajul este la un nivel mai redus comparativ cu alte orașe din sudul țării. Cu toate acestea, doar în ultimii 15 ani, Craiova a pierdut peste 30.000 de locuitori. Însă, locurile de muncă au reînceput să apară, iar cei interesați să se mute în acest oraș ar avea multe de câștigat.

Craiova stă foarte bine la capitolul spații verzi, Parcul Romanescu fiind unul dintre cele mai frumoase parcuri din țară, iar iubitorii sportului pot frecventa sala polivalentă din oraș sau stadionul care urmează a se construi pe locul fostului stadion municipal. Așadar, sunt suficiente motive de relocare în Craiova, iar pentru tinerele familii cu copii, piața imobiliară locală le pune la dispoziție numeroase oferte de apartamente de 1, 2, 3 sau 4 camere, ideale din punct de vedere al spațiului, confortului, dar și din punct de vedere financiar.

Toate aceste aspecte au influențat piața imobiliară, nivelul prețurilor pentru locuințe fiind unul destul de ridicat, dar totuși nu suficient de ridicat comparativ cu orașe precum Cluj – Napoca, Timișoara, Iași, Constanța sau Brașov. Astfel, prețul garsonierelor din oraș, confort 1, variază foarte mult, de la valori de 17.000 EUR, sau chiar mai mici, până la valori de peste 50.000 EUR, în funcție de locație, suprafață, finisaje și alte aspecte. Astfel, o garsonieră semidecomandată, cu o suprafață de 28 mp și situată la etajul 3 al unui bloc de locuințe de 10 etaje din cartierul Brazda lui Novac, se vinde la prețul de 31.000 EUR. Garsoniera este recent renovată, dispune de ușă metalică la intrare, geamuri termopan, instalație electrică schimbată, gresie, faianță și parchet, precum și un balcon închis cu termopan. Zona în care este situată locuința este foarte liniștită și ferită de traficul auto.

Tot în aceeași zonă, o garsonieră situată la etajul 1 al unui bloc de locuințe cu 4 etaje, se vinde la prețul de

39.000 EUR. Garsoniera are o suprafață de 33 mp, este recent renovată și dispune de geamuri termopan, balcon închis cu termopan, instalație electrică schimbată, gresie, faianță și parchet. În prețul locuinței este inclusă și mobila. Cele mai multe oferte de locuințe de pe piața imobiliară din Craiova sunt cele pentru apartamentele de 2 camere. De altfel, aceste tipuri de apartamente sunt foarte căutate în Craiova, iar prețurile pot să difere foarte mult. Astfel, un apartament de 2 camere decomandat, dintr-un imobil relativ nou din zona Praktiker, se vinde la prețul de 26.500 EUR. Apartamentul are o suprafață de 40 mp și dispune de 2 camere, baie, bucătărie și hol. Un alt apartament de 2 camere decomandat, de această dată situat la etajul 4 al unui bloc de locuințe cu 4 etaje din cartierul George Enescu, se vinde la prețul de 60.000 EUR. Apartamentul are o suprafață de 56 mp, se vinde complet mobilat și utilat și dispune de îmbunătățiri precum: termoizolație exterioară, ușă metalică la intrare, geamuri termopan, aer condiționat, gresie, faianță și parchet nou. Printre electrocasnicele din casă se pot număra: frigider, mașină de spălat, televizoare LCD și cuptor cu microunde. Bucătăria a fost mutată pe balconul închis. În ciuda menținerii unor măsuri restrictive în contextul epidemiei de COVID-19, în primele trei luni din 2021 piața rezidențială autohtonă s-a menținut pe un trend ascendent din punctul de vedere al prețurilor solicitate de vânzătorii de locuințe. În consonanță cu tendința generală de revenire a pieței pe o traiectorie ascendentă, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în primul trimestru din 2021, majorări ale prețului mediu solicitat la vânzarea unui apartament. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, când marjele de creștere se situau, cu o singură excepție, sub pragul de 2%, acum mai multe centre regionale au reușit să depășească acest prag. Astfel, cel mai semnificativ avans trimestrial a fost consemnat de Galați (+3,2%), pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț situându-se Brașovul (+3,1%), apoi Oradea (+2,8%), Brăila (+2,5%), Ploieștiul (+2,3%), Constanța (+2,1%), Cluj-Napoca (+1,9%), Craiova (+1,6%), Timișoara (+1,3%), Iașiul (+1,3%) și, în cele din urmă, Capitala (+0,4%). În ceea ce privește piața imobiliară din Craiova, cele mai căutate sunt apartamentele noi cu 2 camere, pretul acestora fiind în medie de 1076, 52 E/m². În concluzie tendința de creștere a prețurilor pentru apartamente, garsoniere, case, vile și terenuri a fost evidentă, Craiova situându-se în rândul orașelor cu cele mai scumpe apartamente.

2.8. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

2.8.1. Analiza cererii

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali. 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, prețurile cresc atunci când cererea de locuințe crește mai puternic, mai repede decât oferta de locuințe. Și invers, prețurile scad atunci când cererea de locuințe crește mai încet decât crește oferta de locuințe. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Piața locuințelor noi a avut în ultimul trimestru din 2020 o revenire spectaculoasă, cu o creștere semnificativă a activității de tranzacționare înregistrată în perioada octombrie-decembrie.

Mai mult decât atât pe tot parcursul anului atât activitatea de dezvoltare, cât și cea de tranzacționare au înregistrat un avans față de anul anterior.

Andreea Hamza, senior director Living Department JLL Romania a declarat că "Motorul performanței pieței a fost transformarea caselor într-un spațiu multidimensional. Cumpărătorii au fost mai determinați să își securizeze locuințe în dorința de a-și crește confortul, fie prin înlocuirea spațiilor pe care le detineau deja cu unele mai bune, fie prin cumpărarea primei locuințe". În termeni de livrări, per total, anul 2020 a performat foarte bine având în vedere starea de nesiguranță determinată de pandemie în special în al doilea trimestru.

Ca urmare a schimbărilor provocate de COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai scăzut comparativ cu perioada similară din 2020 – adică înainte de declanșarea epidemiei. Astfel, aproximativ 164.700 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră este similară cu cea consemnată în cele trei luni anterioare, însă relevă un declin de 4% față de primul trimestru al anului anterior. Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din acest an, cu 10% mai mare, o tendință de creștere fiind consemnată în cinci din șase mari centre regionale analizate. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+32%), orașul de la poalele Tâmpelului fiind urmat de Iași (+27%), București (+12%), Timișoara (+1%) și, respectiv, Constanța (+1%). Practic, singura

excepție de la regulă este reprezentată de Cluj-Napoca, unde cererea pentru proprietăți rezidențiale este cu 7% mai mică decât în urmă cu cinci ani.

Pentru Craiova, nu sunt suficiente tranzacții pe site-ul imobiliare.ro, pentru a se contura un indice imobiliar. În general, date statistice ample despre tranzacțiile imobiliare din Craiova nu există. Însă specialistul în imobiliare Cristian Clenciu a precizat că în Craiova apartamentele se vând cu prețuri între 1.250 de euro/mp, la apartamentele vechi, până la aproximativ 1.450-1.500 de euro pe metrul pătrat, în cazul apartamentelor noi.

Tranzacțiile imobiliare s-au prăbușit, în pandemie, trăgând în jos și prețurile. GdS a analizat prețurile apartamentelor din Craiova, de la începutul anului 2020 și până în august a aceluiasi an, pe site-ul craiovaimobiliare.ro. Din analiza prețurilor de tranzacționare întregitate pe craiovaimobiliare.ro se observă că în prima parte a anului, când viața se defășura normal, indicele prețurilor calculat de Craiova Imobiliare (ICR) era destul de mare. În ianuarie s-au tranzacționat apartamente cu un preț mediu de 1.144 euro/mp, conform indicelui amintit (ICR). În februarie, prețul mediu a fost de 1.095 de euro/mp, conform ICR. În martie a fost un record de creștere a prețurilor medii de tranzacționare. Cel mai probabil, în prima parte a lunii au fost tranzacționate la 1.420 de euro/mp. Martie este luna în care pandemia s-a făcut simțită și în România. Tocmai din cauza pandemiei și a opririi multor activități, în aprilie 2020 prețurile au scăzut la o medie de 1.022 euro/mp. În mai, indicele a ajuns la 1.080 de euro/mp. În aceea luna s-au vândut câteva case, în condițiile în care era după starea de urgență, iar persoanele care au avut bani au "migrat" de la apartament la casă.

În luna iunie s-a simțit adevărata cădere a prețurilor la apartamente, în Craiova. Cererea lipsea cu desăvârșire. Puținele tranzacții au dus ICR în jos, la un nivel de 993 de euro pe metrul pătrat. În iulie, deși se încheiase starea de urgență, evoluția COVID-19 a făcut ca persoanele să fie în continuare precaute cu achiziționarea de locuințe. Nimeni nu se mai gândea să achiziționeze o locuință sau să mai contracteze un credit de la bănci. Prețurile imobiliarelor s-au prăbușit în Craiova. Indicele ICR calculat în iulie a fost de 927 euro/mp. Este cel mai scăzut preț al imobiliarelor, din septembrie 2019 și până acum.

În luna august indicele arată o creștere a prețului de tranzacționare la 1.172 euro/mp. Nu poate fi luat în calcul la nivelul întregului municipiu, din cauza că indicele se formează în urmă câtorva tranzacții. În luna august 2020 nu au fost perfectate multe tranzacții imobiliare, dar prețurile au fost mai mari decât în iulie.

GdS a contactat câțiva specialiști în imobiliare. Din explicațiile specialiștilor reiese că cererea se dezmoște ușor, dar cu predilecție vine de la persoanele care erau în căutarea unei locuințe înainte de pandemie sau care și-au vândut atunci locuințele pentru a se muta la apartamente mai mari. "Este mai vie piața în această perioadă. Dacă în iulie, piața era amorțită, acum este mai dinamică. Caută apartamente, în special, cei care și-au vândut locuințele înainte de pandemie și acum caută să cumpere. Se caută apartamente din blocuri noi și case.

După pandemie, oamenii vor să își cumpere case, în jurul Craiovei. Prețurile apartamentelor se mențin. Au fost ușoare creșteri pe 2-3 segmente, dar, în general, prețurile se mențin acum, după scăderile care au avut loc în pandemie. Pentru apartamentele vechi a scăzut cererea. În viitorul apropiat, prețurile apartamentelor vechi ar putea să mai scadă ușor, având în vedere diminuarea cererii pe acest segment", a explicat Nicu Răduț, de la Unic Imobiliare. El a menționat că programul Noua Casă încă nu influențează piața imobiliară. "Piața este formată, în mare parte, din persoane care solicită credite între 40.000 și 70.000 de euro și au avans de 5%. Încă nu există cerere pentru credite de 140.000 de euro", a mai adăugat Nicu Răduț, de la UNIC Imobiliare.

Un alt specialist în imobiliare spune că, la nivelul lunii august, cererea pentru apartamente vine exclusiv de la cei care aveau nevoie să cumpere înainte de pandemie și erau interesați de pe atunci de o locuință. Fie o vânduseră pe cea veche, fie plănuiseră să o vândă și să achiziționeze una nouă. "Nu este cerere mare pentru apartamente. Dar este cerere mare pentru case și terenuri, la periferia Craiovei. După experiențele din pandemie, unele persoane preferă decât să cumpere un apartament în oraș, mai bine se mută lângă Craiova, la casă. În unele zone de la periferie se pot cumpăra case cu 70.000-80.000 de euro. Există cereri pentru case și mai scumpe, în centrul Craiovei. Am avut 5 tranzacții de case, în ultima perioadă,

Prețurile la apartamentele noi sunt în stagnare. Au fost ușoare creșteri doar la câteva tranzacții. Anul acesta nu s-au mai emis autorizații de construire pentru blocuri. Iar cele aflate în construcție sunt vândute în proporție de 80-90%, în sensul că s-au dat avansurile pentru apartamente. La apartamentele vechi se observă o ușoară scădere a prețurilor de 10-12%", a precizat Mihnea Marcu, reprezentant Craiova Imobiliare.

Pe ansamblu, piața imobiliară este în expectativă. Specialiștii în imobiliare anticipează, în perioada următoare o stagnare a prețurilor la apartamentele noi, pe fondul cererii scăzute. În cazul apartamentelor vechi, se estimează o scădere ușoară a prețurilor.

În concluzie contextul pandemiei a afectat piața imobiliară din Județul Dolj, indicele prețurilor din luna aprilie 2021 aratând o scădere cu 273 de euro pe metrul pătrat, față de luna martie a acestui an. Astfel, prețul mediu al apartamentelor a scăzut de la circa 1.300 de euro pe metru pătrat, la 1.011 de euro.

Conform site-ului de imobiliare craiovaimobiliare.com, prețurile apartamentelor au scăzut considerabil în decembrie 2019, iar în lunile următoare s-au putut observa evoluții cu tendințe de creștere până în martie,

când piața imobiliară din Craiova s-a blocat în proporție de 95%. Numărul de anunțuri noi a stagnat, iar numărul de tranzacții a scăzut, o mare parte dintre cumpărători fiind nesiguri de ce le rezervă viitorul în această perioadă. Efectele crizei de coronavirus au devenit evidente în luna iulie când indicele imobiilelor din Craiova a fost de 927 euro/mp. Este cel mai scăzut preț al imobiilelor, din septembrie 2019 și până în prezent. În lunile august și septembrie, prețul de tranzacționare a crescut, la fel cum a crescut și interesul persoanelor pentru case și terenuri de la periferia orașului. La momentul actual, prețurile apartamentelor vechi scade, iar numărul persoanelor interesate să își cumpere o casă la margine Craiovei crește.

Pentru 2021, analistii imobiliari prevăd ca sectorul rezidențial să urmeze tendința anului 2020, în sensul că prețurile să rămână stabile sau chiar să crească ușor, rămânând mai rezervați în privința unor creșteri mai mari a prețurilor, asta și ca urmare a amânării măsurii de majorare a nivelului maxim de preț pentru care s-ar fi putut aplica TVA de 5%.

2.8.2. Analiza ofertei

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip comercial sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale spațiilor comerciale pentru a obține un profit.

Referitor la acest segment al ofertei se impun următoarele comentarii:

- acestea sunt în general construite pentru utilizări specifice comerciale, după tehnologiile anilor '90 – structuri din termopan, cu compartimentări multiple;
- închiderile și tamplăria permit o termoizolare corespunzătoare a spațiilor ceea ce implică costuri relativ scăzute pentru încălzire;
- spațiile comerciale sunt situate în general la parter de blocuri cu posibilități de delimitare independentă și acces individual;
- spațiile comerciale sunt dotate cu utilități și instalații pentru stingerea incendiilor.

Oferta de proprietăți de tip comercial pentru închiriere în Mun. Craiova se manifestă din partea următorilor participanți pe piața :

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața craioveană, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp între 10 ÷ 15 ani.

Într-un oraș precum Craiova, în care industria începe să își revină, serviciile pot de altfel beneficia de pe acest progres economic pe plan industrial. Din punct de vedere turistic, Craiova începe să se remarcă tot mai mult, având multe de oferit turiștilor, iar aeroportul din oraș s-a dezvoltat foarte mult în ultimii ani, cu o creștere constantă a traficului de pasageri. Toate aceste aspecte contribuie la dezvoltarea de afaceri în Municipiul Craiova, piața imobiliară locală oferind multe oferte pentru chirii de spații rezidențiale, comerciale, de birouri sau chiar spații industriale sau logistice. Din punct de vedere al spațiilor rezidențiale, ultimii ani au fost caracterizați de o creștere, timpul îndelungat petrecut acasă, odată cu mutarea serviciului în online, determinându-i pe mulți să ia decizia de a-și cumpăra o casă/apartament.

Dezvoltatorii imobiliari sunt de părere că în următoarea perioadă va urma o creștere a apartamentelor cu aproximativ 15% ca urmare a creșterii prețurilor materialelor de construcții cu aproximativ 20%.

La fel ca și până acum, cele mai căutate locuințe din România au rămas apartamentele cu 2 camere, urmate de cele cu 3 camere și cu o singură cameră sau garsoniere. Chiar dacă pandemia de coronavirus a dat peste cap toate sectoarele economice, piața imobiliară din România nu a înregistrat scăderi semnificative. Mai mult, prețul la apartamente și case de vânzare a înregistrat creșteri ușoare, iar numărul de tranzacții a fost, în unele perioade, cu mult peste nivelul celor din anul precedent. Și din punct de vedere al vânzărilor s-a înregistrat o creștere de circa 7%. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară transmite ca ascensiunea a fost mai mare cu precădere în partea a doua a anului, ceea ce se vede și din datele pentru luna noiembrie. „În luna noiembrie 2020 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 60.183 de imobile, cu 23.492 mai puține față de luna octombrie a anului 2020. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, la nivel național, în luna noiembrie a acestui an este cu 11.823 mai mare față de perioada similară a anului trecut”.

Prețurile de vânzare (la oferta) pentru apartamente cu 2 camere semidecomandate confort 2, în zona subiect sunt cuprinse între 19.000 euro și 40.000 euro sau chiar mai mult în funcție de suprafață, localizare, acces, etaj, suprafața utilă, finisaje, utilități, dotări.

Marja de negociere în tranzacțiile cu astfel de proprietăți se situează între 5% - 7%, fiind mai mare pentru proprietăți mai scumpe iar în ce privește diferențele de caracteristici fizice (localizare, suprafața, etaj, anul PIF, compartimentare, finisaje, stare, utilități, mobilat sau nu, dependințe) acestea sunt cuprinse între 2% - 20%, în

funcție de zona în care se afla proprietatea, accesul sau apropierea de o stradă de circulație principală sau de instituții și obiective importante din localitate sau zona.

Astfel, prețurile la chirii pot să varieze foarte mult, iar chiriile pentru garsoniere, apartamente de 2 sau 3 camere sunt foarte căutate. O modernă garsonieră decomandată, situată la etajul 8 al unui bloc de locuințe de 8 etaje din zona centrală, aproape de McDonald's se închirează la prețul de 180 EUR pe lună. Garsoniera are o suprafață de 36 mp, dispune de ușă metalică la intrare, aer condiționat, gresie și faianță modernă și se închirează complet mobilată și utilată. O altă garsonieră, situată la etajul 4 al unui bloc nou de locuințe de 5 etaje din zona Severinului – Craiovița, lângă magazinul Penny, se închirează la prețul de 200 EUR pe lună. Locuința are o suprafață de 43 mp, dispune de ușă metalică la intrare, geamuri termopan, centrală termică, instalații sanitare noi, gresii, faianță și parchet nou și se închirează complet mobilată și utilată. Garsoniera mai dispune și de loc de parcare și este compusă din o cameră, o bucatărie, o baie, hol și balcon închis. De departe cele mai multe oferte de chirii pe segmentul rezidențial sunt pentru apartamentele de 2 camere. Chiriile pentru astfel de locuințe pot varia foarte mult, în funcție de locație, suprafață, finisaje și alte aspecte. Astfel, un apartament modern de 2 camere decomandat, cu o suprafață de 56 mp și situat la etajul 7 al unui bloc de locuințe de 7 etaje din cartierul Brazda lui Novac, zona Consul, se închirează la prețul de 220 EUR pe lună. Blocul de locuințe din care face parte apartamentul este recent construit, iar apartamentul dispune de dotări precum centrală termică, geamuri termopan, gresie, faianță și parchet nou. Locuința se închirează complet mobilată și utilată, mobilierul și electrocasnicele fiind de ultimă generație. Un alt apartament de 2 camere decomandat, situat la etajul 5 al unui bloc de locuințe din zona Universitate, se închirează la prețul de 400 EUR pe lună. Apartamentul are o suprafață de 65 mp, este recent renovat și utilat cu mașină de spălat, cuptor cu microunde, cuptor cu plită electrică, TV și repartitoare căldură. Ofertele pentru apartamente de 3 camere sunt ceva mai puține, dar sunt și acestea la mare căutare. Un apartament de 3 camere, situate la parterul unui bloc de locuințe de 4 etaje din zona Severinului, în spate la Billa, se închirează la prețul de 350 EUR pe lună. Apartamentul are o suprafață de 100 mp și este complet mobilat și utilat cu mobilă și electrocasnice moderne.

Chiriile pentru apartamente sau garsoniere din Craiova sunt foarte numeroase, fiind pentru gusturile și buzunarele.

Au fost identificate oferte cu proprietăți rezidențiale comparabile:

1. Craiova, cart. Valea Rosie, zona Piata, jud. Dolj, apartament cu doua camere semidecomandat, cu suprafata utila de 28,00 mp, situat la parter intr-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 34.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.romimo.ro.
2. Craiova, cart. Valea Rosie, jud. Dolj, apartament cu doua camere semidecomandat, cu suprafata utila de 27,00 mp, situat la etajul 1 intr-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare, mobilat. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 35.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.
3. Craiova, cart. Valea Rosie, str. 22. Decembrie 1989, 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. Apartamentul a fost scos la vanzare cu un pret de 36.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

Costurile de construire, din informațiile culese de la dezvoltatorii imobiliari sunt de circa $750 \div 1500$ euro/mp, iar costurile de transformare a apartamentelor în spații comerciale este de circa $150 \div 350$ euro/mp.

Prețurile apartamentelor variază în funcție de suprafața utilă, respectiv pentru suprafețe de 10 mp valoarea apartamentului variază cu $1.000 \div 1.200$ euro/mp, diferența de etaj între proprietăți afectând valoarea cu $\pm 1 \div 5\%$, amplasament afectând valoarea cu $\pm 1 \div \pm 20\%$ și finisajele influențează valoarea proprietății în funcție de tipul acestora (obisnuite, medii și superioare).

Gradul de ocupare a spațiilor rezidențiale este de circa 90%. Chiriile practicate în zonă sunt între $150 \div 200$ euro/mp în funcție de amplasament, finisaje, suprafață și îmbunătățiri. Din consultarea anunțurilor publicitare privind spații rezidențiale din această zonă se observă că ofertele de vânzare pentru apartamente situate în blocuri din zona variază între $600 \div 1.500$ euro/mp.

2.8.3. Echilibrul pietei

2.7. Echilibrul pietei

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de politica guvernamentală și de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

În concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare la nivelul localității/zonelor analizate este în dezechilibru, oferta surclasând cererea, deci este o piață a cumpărătorului, începând cu ultima parte a anului 2008.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Imobilul evaluat sunt de tip spațiu rezidențial – locuință.

Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone mediana** de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pietei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între 150 – 200 euro/mp în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte prețuri unitare de vânzare apartamente (în zona prețul de vânzare este cuprins între 19.000 euro – 40.000 euro/mp în funcție de finisaje).
- cotații oferte chirie de piață pentru spații rezidențiale 100-250 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la momentul evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

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

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
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 consideră 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 piata

Abordarea prin piata 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 aceasta metoda preturilor 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. centrala termică proprie, gresie, faianța, 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 Piața, jud. Dolj, apartament cu două camere semidecomandat, cu suprafața utilă de 28,00 mp, situat la parter într-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare. Apartamentul a fost scos la vânzare cu un preț de 34.000 euro. Informația este preluată de pe site-ul www.romimo.ro.

COMPARABILA 2: Craiova, cart. Valea Rosie, jud. Dolj, apartament cu două camere semidecomandat, cu suprafața utilă de 27,00 mp, situat la etajul 1 într-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare, mobilat. Apartamentul a fost scos la vânzare cu un preț de 35.000 euro. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Craiova, cart. Valea Rosie, str. 22. Decembrie 1989, jud. Dolj, apartament cu două camere semidecomandat, cu suprafața utilă de 28,00 mp, situat la etajul 3 într-un bloc cu 4 etaje, cu finisaje superioare. Apartamentul a fost scos la vânzare cu un preț de 36.000 euro. Informația este preluată de pe site-ul www.storia.ro.

Explicitarea ajustărilor:

1. Tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea sunt oferte de vânzare. Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Spre exemplu: la prețuri 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 afectează valoarea proprietății. Pentru amplasamentul superior aferent proprietăților comparabile s-au aplicat ajustări negative de 5%;
 3. Finisajele influențează valoarea proprietății, astfel s-au făcut corecții neegative pe toate comparabilele în valoare de 65 euro/mp reprezentând costul diferenței de amenajare între comparabile și subiectul evaluat (valoarea de 650 euro/mp este costul unitar rotunjit fără TVA pentru diferența între finisajele superioare și cele medii conform Catalogului Iroval, autor Corneliiu Schiopu);
 4. Lipsa instalației de gaz metan afectează valoarea proprietății, astfel s-au aplicat ajustări negative de 3% pentru toate comparabilele;
 5. Alte îmbunătățiri, precum prezenta mobilei influențează valoarea proprietăților, astfel s-a făcut corecții negative pe comparabila 2 de 1000 euro.
 6. Compartimentarea și gradul de confort influențează valoarea proprietăților, astfel s-a făcut corecții negative pe toate comparabilele de 15%, conform analizei de piață.
- Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

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 metodă 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 două 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 ($Ven_{capitalizate}$):**

$$Ven_{capitalizate} = VNE / c$$

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: 150 euro, chiria în zona situându-se în intervalul 100-250 euro/mp, conform analizei de piață anterioare, considerându-se ca tariful de chirie luat în calcul este viabil pentru proprietatea evaluată.
- gradul de ocupare: 95%, conform analizei de piață;
- s-au luat în calcul costurile necesare pentru întreținerea spațiilor și a dotărilor, defalcate pe fiecare an de funcționare;
- chiriasii își plătesc direct utilitățile (electricitate, încălzire, etc).
- având în vedere condițiile pieței, apreciem rata de capitalizare în valoare de 6,00%, conform informațiilor din piață și din Revista Valoarea publicată de ANEVAR.

Determinarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 5,00-6,50% pentru tipul de proprietate evaluat.

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieții imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică. Rata de capitalizare utilizată a fost estimată ținând seama de informațiile avute despre chirii și oferte de vânzare pentru proprietăți cu caracteristici asemănătoare din zona în care se afla proprietatea evaluată, dar și de informațiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS și ANEVAR - Revista Valoarea), astfel s-a selectat rata de capitalizare 6,00%.

3.2.3. Estimarea valorii investițiilor realizate de chiriasi din surse proprii - Abordarea prin cost

La solicitarea clientului evaluarea apartamentului s-a făcut în starea în care s-a identificat imobilul la data inspecției și s-au estimat și amenajările interioare și exterioare realizate de client din surse proprii. Lucrările de amenajare interioară și exterioară realizate de chirias și pe care Evaluatorul le-a luat în analiză au fost indicate de către reprezentantul chirasului la data inspecției în teren, menționate în fișa de inspecție atasată.

În abordarea prin costuri se estimează costul de înlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale și influențelor mediului exterior.

Metoda costului de înlocuire net are drept bază de pornire pretul construcției determinat în devizele întocmite de constructorul clădirii și puse la dispoziție de client, actualizate de evaluator la data evaluării și eventual completate sau corectate cu situația reală de pe teren.

Metoda costului de înlocuire urmărește obținerea unei valori actualizate a clădirilor, pornind de la un cost de înlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulată plecând de la estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă, valoare rezultată din costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, construcțiilor speciale, utilajelor, instalațiilor și echipamentelor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare conform relației:

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

CI = cost de înlocuire

Pentru estimarea costului de înlocuire brut, **CIB**, la clădiri evaluatorii au ales următoarele metode de calcul a costului de înlocuire brut:

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

I = indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de construcții a obiectului pe unitatea de referință a acestuia (Ad = aria desfasurată) și indicatorii valorii de înlocuire pe unitatea de referință a obiectului pentru instalațiile funcționale.

Ad = aria desfasurată a construcției, definită conform normelor de aplicare a metodei.

Pentru estimarea costului de înlocuire brut la instalații și construcții speciale s-a utilizat următoarea formulă de calcul:

Deprecierea totală = Uzura fizică recuperabilă + uzura fizică nerecuperabilă + neadekvarea funcțională recuperabilă + neadekvarea funcțională nerecuperabilă + deprecierea externă (economică)

Uzura fizică recuperabilă – o uzura se consideră recuperabilă când costul pentru recuperarea stării tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decât creșterea de valoare rezultată.

Uzura fizică nerecuperabilă – se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice. În determinarea acestei valori se poate utiliza raportul între vârsta scriptică și durata de viață fizică totală, sau raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică.

Neadekvarea funcțională recuperabilă – este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție ce necesită adăugiri, înlocuiri, modernizări, eliminări de supradimensionări a caror valoare trebuie să fie mai mică decât creșterea de valoare anticipată.

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă – este o pierdere de valoare din cauza deficiențelor sau supradimensionării a caror valoare nu este inclusă în estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusă în estimarea costului de nou și nu ar trebui.

Deprecierea externă (economică) – utilitate diminuată datorită unor influențe negative din mediul exterior construcției de obicei nerecuperabilă.

Desfasurarea calculelor este prezentată în Anexa 4 la raport.

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	121.460 lei	24.670 €
2	Abordarea prin venit	125.480 lei	25.490 €

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 proprietatilor, 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 pecizie 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 17.08.2021, valoarea estimată prin abordarea prin piața, respectiv:

Specificație	Valoare propusă (lei)	Valoare propusă (euro)
Apartament – Craiova, str. I.D. Sarbu, cartierul Eroilor (fost Valea Rosie), nr. 14, bl. 13, sc. 2, et. 3, ap. 15, jud. Dolj, din care:	121.460 lei	24.670 €
- investiții realizate de chirias din surse proprii	11.620 lei	2.360 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă **valoare de piață și nu include TVA.**

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 negocierie directă către Ciobanuiu Nicoleta, 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



CENTRALIZATOR

Anexa 1

VALOARE ESTIMATA PRIN APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE (FARA TVA)

Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
Apartament_Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj, din care:	Abordarea prin piata	121.460 lei	24.670 €
- investitii realizate de chirias din surse proprii	Abordarea prin cost	11.620 lei	2.360 €
Apartament_Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj, din care:	Abordarea prin venit	125.480 lei	25.490 €
- investitii realizate de chirias din surse proprii	Abordarea prin cost	11.620 lei	2.360 €

VALOARE PROPUSA DE EVALUATOR (FARA TVA)

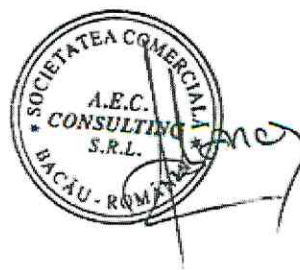
Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
Apartament_Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj, din care:	Abordarea prin piata	121.460 lei	24.670 €
- investitii realizate de chirias din surse proprii	Abordarea prin cost	11.620 lei	2.360 €



ABORDAREA PRIN PIATA

Apartament - Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj

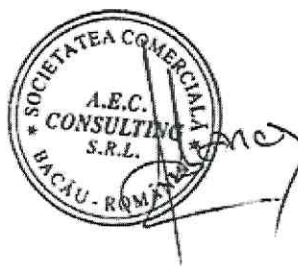
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie, zona Piata, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie, str. 22. Decembrie 1989, jud. Dolj
Provenienta informatii		www.romimo.ro	www.storia.ro	www.storia.ro
Pret de vanzare (euro)		34.000	35.000	36.000
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		34.000	35.000	36.000
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		34.000	35.000	36.000
Stadiul tranzactiei		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Corectie		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		32.300	33.250	34.200
CORECTII PENTRU:				
Amplasament / Locatie	Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj	similar	similar	putin mai bun
Corectie		0,00%	0,00%	-5,00%
Valoare corectie		0,00	0,00	-1.710,00
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	27,00	28,00
Corectie		0,00	0,00	0,00
Valoare corectie		0,00	0,00	0,00
Etaj	3 / P+4	parter / 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	medii	superioare	superioare	superioare
Corectie		-1.820,00	-1.755,00	-1.820,00
Valoare corectie		-1.820,00	-1.755,00	-1.820,00
Utilitati	toate cu exceptia racordului la reseaua de gaz metan	toate	toate	toate
Corectie		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Valoare corectie		-969,00	-997,50	-1.026,00
Alte imbunatatiri	nu	similar	mobilat	similar
Corectie		0,00	-1.000,00	0,00
Valoare corectie		0,00	-1.000,00	0,00
Compartimentare/grad confort	nedecomandat, confort IV	semidecomandat, confort II	semidecomandat, confort II	semidecomandat, confort II
Corectie		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Valoare corectie		-4.845,00	-4.987,50	-5.130,00
TOTAL CORECTII		-7.634	-8.740	-9.686
PRET CORECTAT		24.666	24.510	24.514
24.670 euro				
Valoare apartament - rotunjit				
121.460 lei				



ABORDAREA PRIN VENIT

Apartament - Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj

DENUMIRE ACTIV	U.M.	Proprietate imobiliara
Localizare		Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj
VENITURI		
tarif chirie	euro	150,00
curs de schimb	euro / lei	4,9232
venituri din chirii	lei	8.862,00
Venit brut potential	lei	8.862,00
Grad de ocupare	%	95,00%
Venit brut efectiv	lei	8.418,90
CHELTUIELI		
impozit	lei	110,00
asigurare	lei	80,00
Total cheltuieli fixe	lei	190,00
reparatii - intretinere	lei	360,00
diverse	lei	220,00
Total cheltuieli variabile	lei	580,00
inlocuire dotari	lei	120,00
Total cheltuieli pentru reparatii	lei	120,00
Total cheltuieli de exploatare	lei	890,00
VENIT NET EXPLOATARE	lei	7.528,90
Rata capitalizare	%	6,00%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	125.481,67
VALOARE APARTAMENT_rotunjit	lei	125.480,00
VALOARE APARTAMENT_rotunjit	euro	25.490,00



ESTIMAREA VALORII INVESTITIILOR REALIZATE DE CHIRIAS

AMENAJARI CHIRIAS - APARTAMENT 2 CAMERE

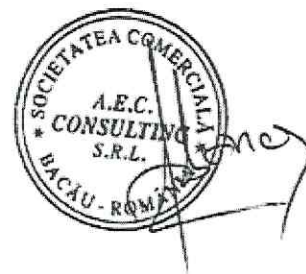
Catalog "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale", IROVAL, 2015

ADRESA CLĂDIRII:
 DENUMIRE:
 PROPRIETARI:
 DATA EVALUĂRII:
 LOCATAR
 Suprafata apartament (mp)
 Curs euro/leu

Craiova, Cart. Eroilor, (fosta Valea Rosie), str. I. D. Sirbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3, jud. Dolj
 AMENAJARI CHIRIAS - APARTAMENT 2 CAMERE
 U.A.T. CRAIOVA
 17.08.2021
 CIOBANOTU NICOLETA
 28,96
 4,9232 lei

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala spatiu rezidential
 Starea generala actuala buna, necesita refacerea partiala a unor finisaje interioare si exterioare si o igienizare
 Apartenenta constructie amplasata la et. 1 al unui bloc de locuinte cu regim P+4
 Fundatii diafragme de beton armat
 Structura de rezistenta cadre din beton armat cu grinzi de beton armat
 Inaltimea medie palier (m) 2,50
 Pereti zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
 Pardoseli parchet laminat in camere si hol si gresie in baie si bucatarie - investitie chirias
 Acoperis terasa necirculabila cu hidroizolatie
 Tamplarie PVC cu geam termoizolant + usi interioare din lemn - investitie chirias
 Finisaje medii, usa metalica, usi interioare din lemn, faianta in bucatarie si baie - investitie chirias
 *interioare tencuiele si zugraveli simple cu var lavabil - investitie chirias
 *exterioare tencuiala decorativa - investitie chirias
 Instalatii tehnologice utilitati
 *apa - canal da - investitie chirias
 *grupuri sanitare da - investitie chirias
 *termica - incalzire da, retea termoficare centralizata - investitie chirias
 *energie electrica da - investitie chirias



Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro / mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CXDXE
FINISAJ INTERIOR							
1	FOBFS4E	28,96	214,50	6.211,9	1,036	1,006	6.474,16
Total							6.474,16
INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE SI TERMICE							
1	ELINGR4E	28,96	19,20	556,0	1,036	1,006	579,51
2	INCCONV4E	28,96	26,40	764,5	1,036	1,006	796,82
3	CHFOBO4E	1,00	271,00	271,0	1,036	1,006	282,44
Total							1.658,77
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							8.133
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							280,83
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							40.040
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1.382,60
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							32.290
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							1.115,00

ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCTIEI
DEPRECIERE FIZICA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizica (%)	Valoare depreciere fizica (lei)
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE finisaje	40.040	55%	22.022,00
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori	0	0%	0,00
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA instalatii tehnologice, aparate, utilitati	0	0%	0,00
Total depreciere fizica cu TVA (lei)		40.040		22.022
Total depreciere fizica fara TVA (lei)		32.290		17.760
DEPRECIERE FUNCTIONALA				
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI	18.018	0%	0,00
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI	18.018	0%	0,00
	SUPRADIMENSIONARE	18.018	0%	0,00
Total depreciere functionala cu TVA (lei)		18.018		0
Total depreciere functionala fara TVA (lei)		14.531		0
DEPRECIERE EXTERNA				
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica - Depreciere functionala (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
DEPRECIERE EXTERNA	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE	18.018	20%	3.603,60
Total depreciere externa cu TVA (lei)		18.018		3.604
Total depreciere externa fara TVA (lei)		14.531		2.906
DEPRECIERE TOTALA cu TVA (lei)				25.626
DEPRECIERE TOTALA fara TVA (lei)				20.666
VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE / mp Acd				401 lei/mp
				82 euro/mp

**VALOARE TOTALA AMENAJARI CHIRIAS - APARTAMENT 2 CAMERE, FARA
TVA**

**11.620 lei
2.360 euro**

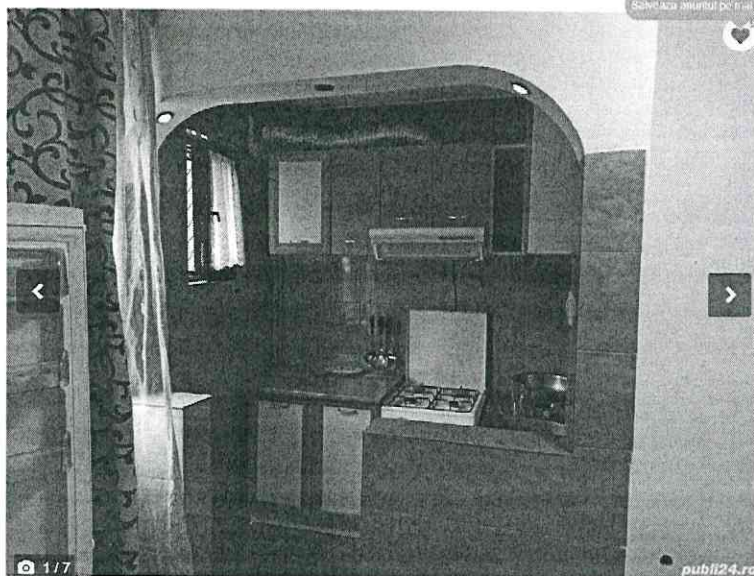
Vând apartament!

Dolj, Craiova Valea Rosie 📍 [Vezi pe harta](#)

34 000 EUR

Varianta 18/05/2021 14:33:58

Salveaza anuntul pe trasa parcu



📷 1/7

publi24.ro

0760456105

Mesaj

➕ Adauga fisier ?

Trimite

📧 Fa oferta

👁 Vizualizari: 317

⚠ Raporteaza



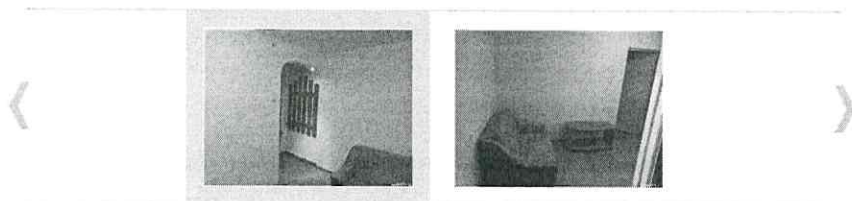
Florin Samfiroiu

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunturile

✉ Urmareste

Distribuie anuntul pe





Specificatii

Suprafata utila 28,0 m²

Descriere

Vând apartament situat în Craiova cartierul Valea Rosie, are o suprafață de 28m, este situat fata in fata cu Profi in apropiere este piata din Valea roșie grădinița cu program prelungit Elena Farago! Apartamentul este situat la parter.

Distribuie anuntul pe



35 000 € 2 28 m² Doj (Judet), Valea Rosie

Salveaza la Favorite Contact

2 semidecomandate Valea Rosie 2/4, mobilat

Via un credit ipotecar 35 000 € 1 250 €/m²

Doj (Judet), Valea Rosie



mogosanu cristi
0722 726 619

Numar de contact
E-mail
Informatii sau da feedback

Sunt interesat de aceasta proprietate si
va doresc sa va ofer mai multe informatii
mai multe de a afisati o vizita. Multumesc!

Administrativul acestor date este S.C. Oik
Online Services S.R.L. (fostor anal mult)
Vreau sa primesc oferta din nou

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

KIWI FINANCE
Expert de Ajutor la Credit

Vezi scut la perso 190 de credit ipotecar intr-un
singur loc!

AMPLUOIE SA IMPRUMUT 145775 1m

VEI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 luni

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 28 m²

Suprafata utila (m²): 27

Numarul de camere: 2

Tip locuinta: locuinta utilizata

Tip proprietate: apartament

Stare: renovat

Anul constructiei: 1974

Orientare: vest

Etagi: 1

KIWI Finance: [Calculați rata pentru credit](#)

Descriere anunt

2 semidecomandate valea rosie 1/4, imbunatatit 35.000. euro. tel.0722726619

Inspol la citire - Apartament de vanzare - Dolj - Craiova (comunala) - Craiova - Valea Rosie - Strada 22 Decembrie 1989 - 2 semidecomandate valea rosie 3/4

2 semidecomandate valea rosie 3/4

9 Doli fuzioli, Strada 22 Decembrie 1989



Vrei sa contactezi?

36 000 €

1 241 €/m²

Agente

ingosanu cristel
0722 726 619

Formular de contactare:

Numele tau *

Telefon *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
am dori sa stiu mai multe informatii
privind aceasta oferta imobiliara

Administratoarea agentiei este S.C. DOL
Online Services S.R.L. (Firma de servicii)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporteaza

KIWI FINANCE™
Expert de servicii financiare

Vrei sa accesezi o suma de 100 de milioane de lei fara
angajament?

AMARNORE SA IMPRUMUT 140940 Lei

VAI RETORNA IMPRUMUTUL IN 300 luni

759.72 Lei
Rata lunara

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 29 m²

Tip proprietate: apartament

Anul constructiei: 1976

Etaj: 3

Suprafata utila (m²): 28

Stare: utilizat

Orientare: vest

Numarul de camere: 2

Compartimentare: semidecomandat

Numarul de bai: 1

KIWI Finance: [Calculaza si rata pentru creditul](#)

Descriere anunt

2 semidecomandate valea rosie 3/4-imbunatatit, tel. 0722726619

FISA DE INSPECTIE	
Data inspectiei:	
Inspectat de: Tismanaru Daniela	Semnatura: <i>[Signature]</i>
Reprezentat Primaria Craiova:	Semnatura:
Reprezentant chirias: Ciobanoiu Nicoleta 0764 027 589	Semnatura: <i>[Signature]</i>

Date de identificare

Denumire imobil:	Apartament 2 camere	Judet:	Dolj
Adresa:	str. I. D. Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 15, et. 3	Localitate:	Craiova

Descrierea zonei (info generale, pozitionare in cadrul localitatii, caracterul zonei, nivel de dezvoltare, vad comercial etc.)

Median, cartier Epitola, fost Valea Rosie, zona blocuri

Descrierea accesului (denumire, tip si calitate cale de acces, acces pietonal, acces auto, transport public etc.)

Str. I.D. Sarbu, calea catre blocuri

Informatii tehnice

Tip proprietate:	apartament / spatiu comercial stradal / cladire de birouri / casa / ...		
Etaj:	3	Regim de inaltime cladire:	P+4
Anul PIF	1970		
Suprafata utila (mp):	28,96		

Structura constructiva si finisaje

Structura de rezistenta:	beton armat / zidarie portanta / lemn / ...
Pereti exteriori:	caramida / BCA / lemn / ...
Finisaj fatada:	termosistem / tencuiala decorativa / placi alucobond / perete cortina / ... <i>[Signature]</i>
Tamplarie exterioara:	aluminu / PVC / lemn / ... cu geam termopan / simplu
Acoperis / terasa:	terasa circulabila / terasa necirculabila / sarpanta / ...
Invelitoare:	membrana bituminoasa / tigla metalica / tigla ceramica / tabla / ...
Compartimentari interioare:	zidarie caramida / zidarie BCA / placi rigips pe cadru metalic / lemn / ...
Tamplarie interioara:	aluminu / PVC / sticla securizata / lemn / ... <i>[Signature]</i>
Finisaje pardoseala:	gresie / parchet / mocheta textila / mocheta PVC / mozaic / ciment / ...
Finisaje pereti:	vopsea lavabila / tencuiala / var / ...
Finisaje tavan:	vopsea lavabila / tavan casetat / var / ...
Starea fizica generala:	buna / medie / slaba

Utilitati

Electricitate:	☒ da / ☐ nu	Gaze naturale:	☒ da / ☐ nu	Apa curenta:	☒ da / ☐ nu	Canalizare:	☒ da / ☐ nu
Incalzire:	☒ da / ☐ nu	Aer conditionat:	☒ da / ☐ nu	Telefonie:	☒ da / ☐ nu	Internet:	☒ da / ☐ nu

Informatii suplimentare

Investitii chirias: usă intrare bloc, brău electric, usă intr. apartament, lucrări constructiv, instal. sanitare electrice, gresie, faianță, trap. celt + dut, parchet, Documente predate de chirias pentru investitiile realizate:

Faza gaze, faza termosistem Dosar - contract CEE, conto. trunchiere, Adrese, Devize.	Semnatura chirias: <i>[Signature]</i>
--	---------------------------------------