

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

Nr. raport	2025061702	din	17.06.2025
-------------------	-------------------	------------	-------------------

Nota de comandă	193870	din	16.06.2025
------------------------	---------------	------------	-------------------

copie
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
 C.I.C-12
 Nr. 199697
 Zila 19 Luna 6 Anul 2025
 Anexa

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

Apartament cu 2 camere și dependințe, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap.8, județul Dolj



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal 200585, Cod Fiscal 4417214, și

CEBUC CONSTANTINA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
 Autorizație ANEVAR nr. 10737

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 193870 din 16.06.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de Comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 17.06.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *apartamentul cu 2 camere și dependințe, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap.8, județul Dolj.*

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

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acesteia către CEBUC CONSTANTINA, în calitate de chiriaș.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar.

Valoarea de piață estimată în vederea vânzării, este:

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament 2 camere și dependințe	Înainte de 1989	28,96 mp	236.896 lei	47.106 euro
2	Investiții în regie proprie			117.575 lei	23.379 euro
	Val de piața-investiții			119.321 lei	23.727 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1.1. EVALUATOR	8
1.2. CLIENT	8
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
1.4. PROPRIETAR	8
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	8
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	8
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	9
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	9
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	9
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	9
1.9.2. Documente de proprietate analizate	9
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în	10
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	10
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	10
1.10. SURSELE DE INFORMARE	10
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	10
1.10.2. Informații din piața imobiliară	10
1.10.3. Alte surse de informații verificate	11
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	11
1.11.1 Ipoteze	11
1.11.2. Ipoteze speciale	12
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	14
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	14
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	14
2.1.2. Descrierea juridică	15
2.1.3. Sarcini	15
2.1.4. Descrierea proprietății	15
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	17
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	17
3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	17
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	18
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	19
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	20
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	20
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
4.2.1. Abordarea prin piață	22
4.2.2. Abordarea prin cost	22
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal 200585, Cod Fiscal 4417214
UTILIZATORI DESEMNAȚI	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal 200585, Cod Fiscal 4417214, și CEBUC CONSTANTINA
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 193870 din data de 16.06.2025
Data raportului	17.06.2025
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 17.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	17.06.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 17.06.2025	1 Euro = 5,0290 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la apartamentul cu 2 camere și dependinte, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap.8, județul Dolj
Suprafete, nr. cadastral, carte funciară	Suprafața utilă = 28,96 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este locuit de actualul chiriaș
Scopul evaluării	Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acesteia către CEBUC CONSTANTINA, în calitate de chiriaș
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie-iunie 2025, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

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

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

Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport

Observatii speciale

Prin H.C.L. nr. 95/2008, anexa 1, poz. 8, se aprobă vânzarea de către municipiul Craiova a apartamentului situate în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, către Cebuc Constantina, în calitate de chiriaș.

Abordari/Metode de evaluare utilizate

Abordarea prin piață pentru stabilirea valorii de piață
Abordarea prin cost pentru stabilirea valorii investită de chiriaș, pentru reparații la finisaje, instalații și tâmplarie

Valori rezultate

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.L.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament 2 camere și dependințe	Înainte de 1989	28,96 mp	236.896 lei	47.106 euro
2	Investitii in regie proprie			117.575 lei	23.379 euro
	Val de piata-investitii			119.321 lei	23.727 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Evaluatorul proprietății



Administrator,
Blăniaru Mihail-Dumitru



Evaluatur autorizat
Blăniaru Mihail-Dumitru

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

Prin semnarea prezentei declarații subscrise BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluador autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

CEBUC CONSTANTINA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

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

1.5. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comanda/contract : Nota de Comandă nr. 193870 din data de 16.06.2025

Data raportului: 17.06.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 17.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 17.06.2025;

Curs BNR valabil la data de: 17.06.2025: 1 Euro = 5,0290 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la apartamentul cu 2 camere și dependinte, ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap.8, județul Dolj.

Adresa: Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, județul Dolj,

Utilizarea actuală: Imobilul este locuit de actualii chiriași

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acesteia către CEBUC CONSTANTINA, în calitate de chiriaș.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previzunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie – iunie 2025, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

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

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

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin piață-metoda capitalizării directe, recunoscuta de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022.

Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs următoarele etape:

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Prelucrul informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului de evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza pieței imobiliare generale și specifice.

1.9.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexa:

- Nota de Comandă nr. 193870 din 16.06.2025;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 95 / 2008;
- Cerere chirie nr. 335594 din 23.09.2024, pentru aprobarea vânzării apartamentului;
- Adresa Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu nr. 335594 din 31.10.2024;
- PV de predare primire, încheiat în data de 20.10.2006, apartament către Cebuc Constanța;
- Documente justificative investiții realizate de către chiriaș .

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. SURSELE DE INFORMARE

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

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.soria.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

1.10.3. Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;² - **nu este cazul**;
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență* – **nu este cazul**;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul**;
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcții/siguranța-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

⁴ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin piață-metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era folosit ca spațiu verde. în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 3 "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și în scopul precizat la punctul 7 al capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fără acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

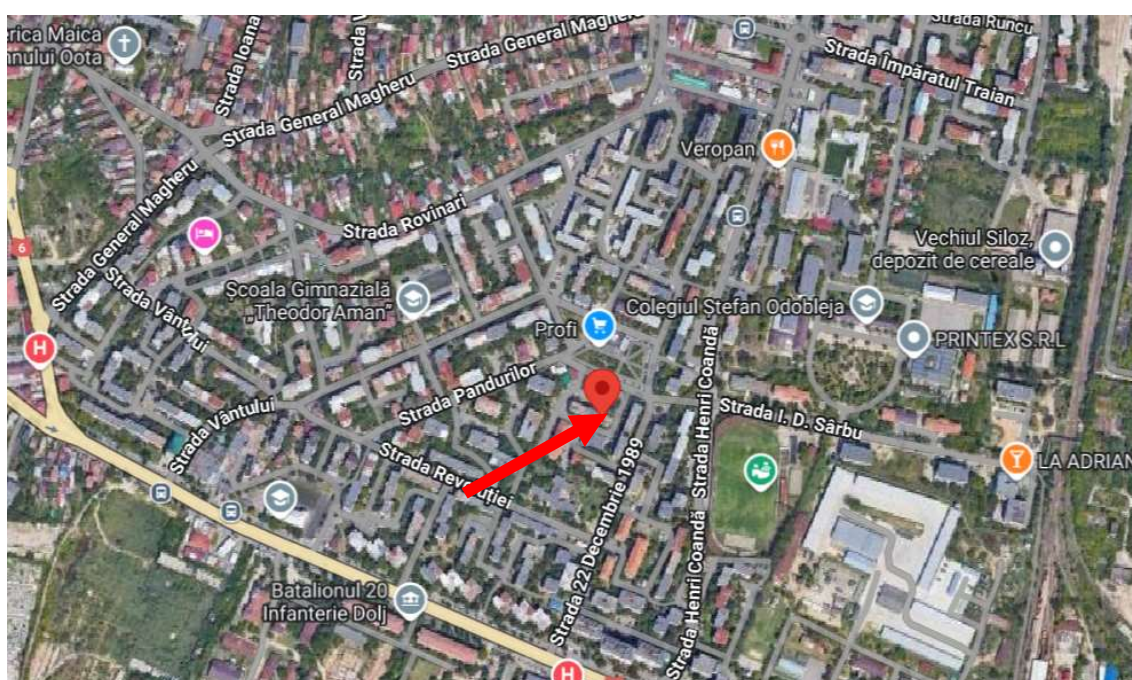
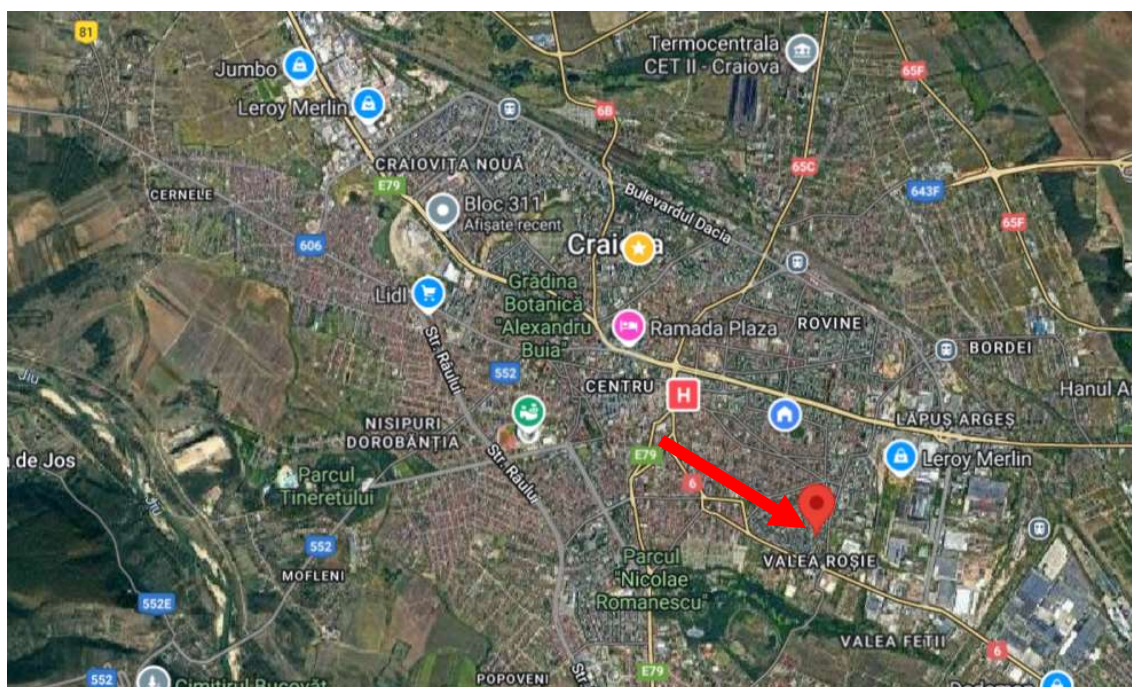
Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.



2.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Imobilul este închiriat persoanelor fizice Drăghici conform Contractului de închiriere nr 869/18.09.2014.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: proprietarul/chiriașul nu au pus la dispoziție extras de carte funciară din care să reiese situația la zi a sarcinilor.

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

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare Municipiul Craiova, str. I.D. Sîrbu, nr. 14, bl. 13, sc. 2, ap. 8, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere Pietonal: str. I.D. Sîrbu
Auto: str. I.D. Sîrbu
Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei Tipul zonei: rezidențial-comercială
Utilități edilitare Rețea urbană de energie electrică: existentă
Rețea urbană de apă: existentă
Rețea urbană de termoficare: existentă
Rețea urbană de gaze: existentă
Rețea urbană de canalizare: existentă
Rețea urbană de telefonie: existentă
Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei Corespunzător traficului auto

Ambient Liniștit

1.3.2.. Descrierea construcției de bază, bl. 13

Amplasament Pe Strada Calea Severinului
Anul PIF Înainte de 1989
Caracteristici Fundație : beton armat
Structura: cadre beton armat
Închideri perimetrice: cărămidă
Planșee intermediare: beton
Acoperis: terasă cu hidroizolație
Aspect exterior: cu finisaje medii, îngrijit
Aspect interior: cu finisaje medii, îngrijit
Nr. Nivele: P+4E

1.3.3. Descrierea apartamentului

Bilanțul de suprafață Su = 28,96 mp
Tâmplărie Exterioară : PVC cu geam termopan, ușa de acces la apartament din metal
Interioară : Lemn mdf

Finisaje Medii formate din zugrăveli lavabile, pereții acoperiți parțial cu faianță în baie și bucatărie, pardoseli din parchet laminat în camera, gresie în hol balcon, bucatărie, baie, pereți placați parțial cu faianță

Instalații și dotări electrice	Instalații electrice de 220 V Sistem de supraveghere: inexistent Curenți slabi (telefonie, internet și cablu TV)
Instalații și dotări încălzire	Existente formate din radiatoare din fontă racordate la sistemul de termoficare urban
Instalații și dotări alimentare cu apă	Existente, record ate la rețeaua locală
Instalații și dotări alimentare cu gaze	Existente, racordate la rețeaua locală
Alte instalații și dotari	Nu este cazul
Concluzie privind zona de amplasare	Zona de amplasare, se află într-o zonă mediană a Municipiului Craiova, Cartier Eroilor-Valea Roșie. Zona are acces la mijloace de transport în comun, în toate direcțiile localității. Este bine aprovizionată cu bunuri alimentare și de larg consum. Dotările și rețelele edilitare sunt satisfăcătoare. Poluarea în zonă este redusă. Ambient civilizat.
Conclizii privind apartamentul	Apartamentul are o uzură fizică normală. Finisajele interioare sunt inferioare bine întreținute. Clădirea nu prezintă degradări la finisaje. Zugrăvelile sunt realizate cu vopsea lavabilă.. Instalația electrică, de încălzire sunt funcționale. Conform observațiilor de pe teren si documentelor puse la dispoziție, chiriașul actual a realizat investiții cu privire la terminarea finisajelor, tâmplăriei, instalațiilor Starea tehnică a imobilului este bună.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor de 2 camere situate în blocuri vechi, din zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediană a mun. Craiova

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din

satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine. Conform recensământului din anul 2011 orașul avea o populație de 269.506 de locuitori.

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

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

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

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

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

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată crizei economice.

Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

În ceea ce privește oferta, aceasta este dominată de apartamente cu 2, cuprinse în intervalul 60.000 – 65.000 euro

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la persoanele fizice și juridice care doresc să-și cumpere sau să schimbe locuințe. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este moderat.

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a apartamentului utilizată ca locuință;
- cea mai bună utilizare a apartamentului utilizat ca spațiu comercial.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona mediană a mun. Craiova, cea mai bună utilizare a apartamentului s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizarile probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate apartamente din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent rezidențială, formată din locuințe rezidențiale situate în blocuri de locuințe de P+4.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinație de locuință. Utilizarea actuală – locuință, se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea imobilului.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de locuință.

Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea de locuință. Aceasta este:

permisă legal: în urma inspecției s-a constatat că apartamentul este învecinat cu imobile similare. Pentru utilizarea apartamentului ca spațiu comercial este nevoie de Autorizație de construire și schimbare de destinație

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permit atât folosirea apartamentului ca spațiu de locuit cât și ca spațiu comercial. Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele de locuințe.

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării proprietății ca locuință. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022.

Pentru a estima valoarea imobilului, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Ținând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a imobilului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe pentru stabilirea valorii de piață a apartamentului în stadiul actual
- Abordarea prin cost- pentru stabilirea valorii investițiilor realizate de chiriaș.

4.2.1. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiza a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile în urma analizei a ofertelor identificate, verificate și existente pe piață, existente, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

236.896 lei, echivalent a 47.106 euro

4.2.2. Abordarea prin cost, pentru investițiile realizate de chiriaș

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net. Ea se utilizează când nu există nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

În cadrul acestei abordări, evaluatorul a folosit metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire, utilizând fișe tehnice din catalogul “Costuri de înlocuire ,costuri de reconstrucție”, Corneliu Schiopu, editura IROVAL, actualizate cu indici specifici de actualizare.

Ținând cont de caracteristicile specializate și unice ale fiecărei clădiri ce face obiectul evaluării, necesitatea adaptării informațiilor din sursele de informare, evaluatorul a folosit în procesul final de evaluare valorile obținute cu ajutorul metodei costului de reconstrucție-costului de înlocuire.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern.

Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern. Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de nou al unei construcții ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sunt:

Uzura fizică : uzura fizică recuperabilă, uzura fizică nerecuperabilă

Neadekvare funcțională: neadekvare funcțională recuperabilă, neadekvare funcțională nerecuperabilă

Depreciere economică (din cauze externe)

Deprecierea = fizică + funcțională + economică

Valoarea de piață = Costul de înlocuire – Depreciere

Având în cele prezentate mai sus, valoarea investițiilor realizate de către chiriaș este:

117.375 lei, echivalent a 23.379 euro

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și este un concept fundamental în practica evaluării.

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

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2022:

- Abordarea prin piață metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a imobilului;

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

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament 2 camere și dependințe	Înainte de 1989	28,96 mp	236.896 lei	47.106 euro
2	Investiții în regie proprie			117.575 lei	23.379 euro
	Val de piața-investiții			119.321 lei	23.727 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



**Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru**

ANEXE

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

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

Anexa 1 Calcule

ANEXA 1.1.

EVALUAREA APARTAMENTULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR)	?	62.000,0	61.000,0	60.000,0
<i>Tipul tranzactiei</i>		<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>	<i>oferta vanzare</i>
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-3.100,0	-3.050,0	-3.000,0
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>	<i>La piata</i>
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Condiții de vanzare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>	<i>Nepartinitoare</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Condiții de piata</i>	<i>iun.25</i>	<i>iun.25</i>	<i>iun.25</i>	<i>iun.25</i>
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Cheltuieli imediate dupa cumparare</i>	<i>Nu e cazul</i>			
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
<i>Localizare</i>	<i>Craiova, str. I.D. Sarbu, nr. 14, bl. 13, sc.2, ap. 18</i>	<i>Craiova, cart. Valea Rosie</i>	<i>Craiova, cart. Valea Rosie</i>	<i>Craiova, Valea Rosie</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		58.900,0	57.950,0	57.000,0
<i>Etaaj</i>	<i>1/P+4E</i>	<i>3/P+4</i>	<i>3/+4E</i>	<i>1/P+4E</i>
Ajustare (%)		2%	2%	0%
Ajustare (EUR)		1.178,0	1.159,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		60.078,0	59.109,0	57.000,0
<i>Tipul apartamentului</i>	<i>Semidecomandat</i>	<i>Decomandat</i>	<i>Decomandat</i>	<i>Decomandat</i>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR)		-3.003,9	-2.955,5	-2.850,0
Pret ajustat (EUR)		57.074,1	56.153,6	54.150,0
<i>Data P.I.F.</i>	<i>Inainte de 1990</i>	<i>Inainte de 1990</i>	<i>Inainte de 1990</i>	<i>Inainte de 1990</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		57.074,1	56.153,6	54.150,0
<i>Suprafata utila (fara balcon)</i>	<i>28,96</i>	<i>31,0</i>	<i>31</i>	<i>28</i>
<i>Diferenta de suprafata</i>		<i>-2,04</i>	<i>-2,04</i>	<i>0,96</i>
Ajustare (%)		-7%	-7%	3%
Ajustare (EUR)		-3.876,0	-3.813,5	1.954,3
Pret ajustat (EUR)		53.198,1	52.340,1	56.104,3

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

Finisaje	Medii	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR)		-5.319,8	-5.234,0	-5.610,4
Pret ajustat (EUR)		47.878,3	47.106,1	50.493,9
Centrala termica	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		47.878,29	47.106,06	50.493,86
Loc de parcare	Nu	Parcare publica	Parcare publica	Parcare publica
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		47.878,29	47.106,06	50.493,86
Mobilat	Nu	Da	Da	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		47.878,29	47.106,06	50.493,86
ajustare totală netă (EUR/mp)		-10.521,7	-10.343,9	-6.006,1
ajustare totală netă (%)		-17%	-17%	-10%
ajustare totală brută (EUR/mp)		13.377,71	13.161,94	10.414,71
ajustare totală brută (%)		22%	22%	17%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)				
Curs BNR la data de 17.06.2025	5,0290 lei/euro			
VALOARE DE PIATA	47.106 euro			
	236.896 lei			
VALOARE DE PIATA UNITARA	1.627 euro/mp Su			
	8.180 lei/mp Su			

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

EXPLICATII AJUSTARI			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date.			
Tipul tranzactiei			
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -5-10%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si HCL.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	ajustare negativa -5%	ajustare negativa -5%	ajustare negativa -5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Restrictii de utilizare			
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Condiții de vanzare			
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.			
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	similar	similar	similar
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Conditii de piata			
Conditiiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
Cheltuieli imediate dupa cumparare			
Cheltuielile imediate dupa cumparare sunt acele costuri urgente si necesar efectuate pentru utilizarea imediata a proprietatii			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
Nu au fost necesare ajustari			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII			
Localizare			
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantaje/dezavantaje ce reies din localizare			
Etaj			
In functie de nivelul/etajul la care se afla apartamentul, se fac ajustari in functie de avantajul/dezavantajul care il are apartamentul subiect fata de comparabile			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	mai slab	mai slab	similar
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva 2%	ajustare pozitiva 2%	nu se ajusteaza 0%
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantaje/dezavantaje ce reies			

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

Tipul apartamentului

In cazul apartamentelor de comandat numărul cumpărătorilor este mai mare față de cele semidecomandate datorită faptului că pot fi valorificate mai ușor iar finalizarea tranzacției durează mai puțin.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	mai mică	mai mică	mai mică
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Nu au fost necesare ajustări

Data P.I.F.

In funcție de vechimea apartamentelor, apartamentele mai noi sunt mai vandabile față de cele vechi, datorită faptului că structura de rezistență este proiectată pe un grad de seismicitate mai mare, iar instalațiile sunt recent executate, având un grad de uzură mai mic

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustări

Suprafața balcon/terasă

Diferențele privind suprafața balcoanelor/teraselor sunt percepute diferit de participanții la piață. În general, proprietățile cu balcoane/terase mai mari sunt căutate pe piață iar cumpărătorii plătesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de diferența de suprafață și prețul mediu de 500 euro/mp, existent pe piață

Suprafața utilă (fără balcon)

Ajustarea pe suprafață a fost aplicată pentru a reflecta tendința de reducere/creștere de preț pentru suprafețele mai mici/mari, cuantificată relativ la diferența de suprafață existentă între imobilul evaluat și comparabilele utilizate

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	superioară	superioară	inferioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	-7%	-7%	3%

Ajustările au fost făcute în funcție de diferențele de suprafețe existente între proprietatea subiect și comparabile

Finisaje

Piața recunoaște că există un surplus de valoare pentru apartamentele cu finisaje noi și superioare

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	superioară	superioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%

Nu au fost necesare ajustări

Centrala termică

Apartamentele dotate cu sistem de încălzire independent, Centrala termică, sistem electric etc, sunt mai vandabile decât cele racordate la sistemul public de încălzire, termoficare

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustări

Loc de parcare

Datorită grizei locurilor de parcare, apartamentele cu locuri de parcare individuale sunt mai scumpe decât cele care nu au

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu au fost necesare ajustări

Mobilat

Apartamentele mobilate complet sunt mai vandabile datorită faptului că acestea pot fi ocupate mai repede pentru confort propriu

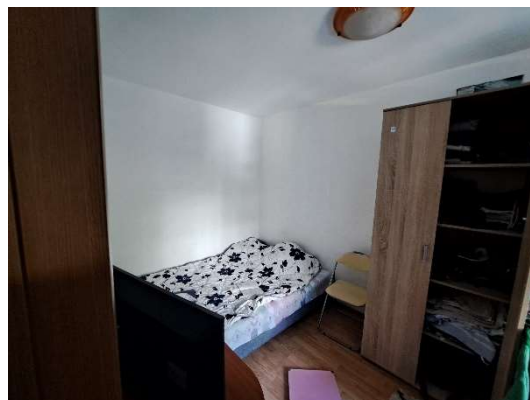
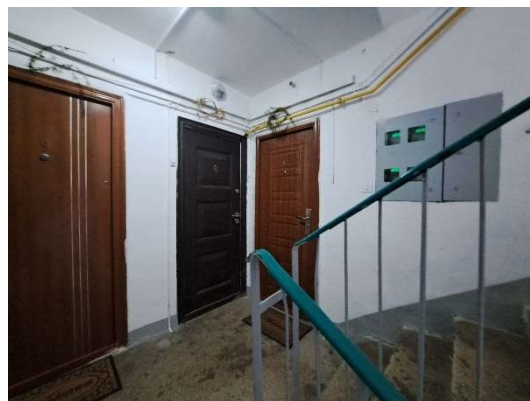
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabilă vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

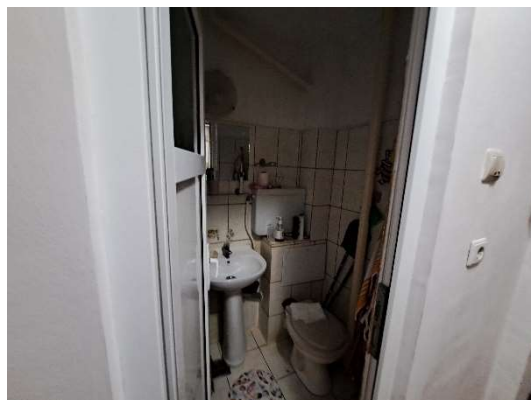
Nu au fost necesare ajustări

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

											ANEXA 12.		
ABORDAREA PRIN COSTURI-metoda costului de reconstrucție-costului de înlocuire													
	Proprietar:	S.C. ROMNICON S.R.L.					Coef. corectie distanta transport	Coef corectie manopera					
	Descriere obiectiv	APARTAMENT NR. 2											
	Data evaluarii	17.06.2025											
	Curs BNR la data de 17.06.2025	5,0290	lei/euro			Coef. zona reper	1,006	1,036					
	Suprafata construita	40,54	mp			Coef. standard	1,003	1,036					
	Suprafata desfasurata construita	40,54	mp			Coef. utilizati	1,003	1,000					
Nr. crt.	Denumire / Simbol	UM	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta transport	Coef. manopera	Cost total (lei)	Coeficient actualizare	Cost total actualizat (lei)			
						E	F						
						1,003	1,000						
		A	B	C	D=B*C			G=D*E*F	J	I=G*J			
Finisaj													
1	Finisaj	FOBS4E	mp	40,54	918,10	37223,45	1,003	1,000	37335,12	2,7953	104362,85	Pag. 99, Vol. 2- Cap. 2	
	Finisaj casa scarii	FINSC3APS	mp	0,00	1187,80	0,00	1,003	1,000	0,00	1,8110	0,00		
Total									37335,12	104362,85			
Instalatii electrice													
1	Instalatii electrice	ELINGR4E	MP	40,54	82,40	3340,83	1,003	1,000	3350,85	3,9102	13102,49	Pag. 40, Vol. 1- Cap. 1.6	
Total									3350,85	13102,49			
Instalatii de incalzire													
1	Instalatii de incalzire	INCCONV4E	MP	40,54	113,10	4585,53	1,003	1,000	4599,28	2,1432	9857,18	Pag. 40, Vol. 1- Cap. 1.6	
Total									4599,28	9857,18			
Instalatii sanitare													
1	Instalatii sanitare	LAVWC4E	MP	1,00	1424,60	1424,60	1,003	1,000	1428,87	3,4920	4989,63	Pag. 40, Vol. 1- Cap. 1.6	
2					2561,8	0,00	1,003	1	0,00	2,8751	0,000		
Total									1428,87	4989,63			
Finisaj fatada													
1		FVINAR	mp	20,27	149,4	3028,64	1,003	1,000	3037,72	2,503	7602,51	pag. 212, Anexa 1	
2						0,00	1,003	1	0,00		0,00		
3						0,00	1,003	1	0,00		0,00		
Total									3037,72	7602,51			
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									49751,84	139914,66			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)										117575,34			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA LEI/MP)										2899,94			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)										23379,47			
TOTAL COST (CIB) FARA TVA EURO/MP)										576,64			

Anexa 2 Fotografii





Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-semidecomandate-valea-roie-etajul-3-IDD50m?_gl=1*6p3rqh*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE00TU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cZ3NTAyNjA1NTEkbzI0NSRnMSR0MTc1MDI2MDk5OSRqMjckbDAkaDA.

62 000 € 2 000 €/m²

Publicitate

Calculeaza rata lunara

Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:	31 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	fără informații
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale

André Imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt foarte interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Vă rog să-mi oferiți mai multe informații.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-semidecomandate-valea-roie-IDDVMP?_gl=1*16kmqon*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE00TU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cZ3NTAyNjA1NTEkbzI0NSRnMSR0MTc1MDI2MTE4NSRqMTMkbDAkaDA.

61 000 € 1 968 €/m²

Publicitate

Calculeaza rata lunara

Calea Bucuresti, Craiova, Dolj

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:	31 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	fără informații
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale

André Imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Doresc să primesc mai multe detalii despre apartamentul dumneavoastră de vânzare. Aștept răspunsul dumneavoastră cu interes.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/2-semidecomandate-valea-rosie-1-4-IDDiOW?_gl=1*rammn1*_gcl_au*ODcwMDgwOTU0LjE3NDc4MDMwNzc.*_ga*ODAxMzE0OTU4LjE2MDcyNDgxODI.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTAyNjA1NTEkbzI0NSRnMSR0MTc1MDI2MTI5NiRqNjAkbDAkaDA.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a 2-bedroom apartment (2 camere) in Valea Rosie, Craiova, Dolj. The price is 60,000 €, and the price per square meter is 2,143 €/m². The apartment has a utility area of 28 m² and 2 rooms. The listing is categorized as '2 semidecomandate Valea Rosie 1/4'. The agent is Mogosanu Gianni Cristinel, GRUP IMOBIL S.R.L. The listing includes a contact form with fields for Name, Email, and Phone Number, and a 'Trimite mesajul' button. The listing also includes a table of details for the apartment.

Apartament de vânzare	
Suprafață utilă:	28 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	1
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comandă nr. 193870 din 16.06.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 95 / 2008;
- Cerere chiriaș nr. 335594 din 23.09.2024, pentru aprobarea vânzării apartamentului;
- Adresa Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu nr. 335594 din 31.10.2024;
- PV de predare primire, încheiat în data de 20.10.2006, apartament către Cebuc Constanța;
- Documente justificative investiții realizate de către chiriaș