

HOTĂRÂREA NR. 340

privind însușirea raportului de evaluare a spațiului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Mihail Kogălniceanu, nr.12

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința extraordinară din data de 08.10.2015;

Având în vedere raportul nr.138082/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a spațiului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Mihail Kogălniceanu, nr.12 și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.318, 319, 320, 321 și 322/2015;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.106/2015 referitoare la vânzarea, către Partidul Social Democrat-Organizația Județeană Dolj, a spațiului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Mihail Kogălniceanu, nr.12;

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de vânzare a spațiului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 788,13 mp., situat în str.Mihail Kogălniceanu, nr.12, precum și a terenului-curte (terasă) aferent, în suprafață de 124 mp., prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, la valoarea de 993.510 lei, fără TVA.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico-Financiară și Partidul Social Democrat-Organizația Județeană Dolj vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nicoleta Laura POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

PT.SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

RAPORT DE EVALUARE

RAPORT EVALUARE

IMOBIL

APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
adresa: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 12,
Craiova, Judet Dolj

Client: MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

PREGATIT DE:

ROVA PARTNERS

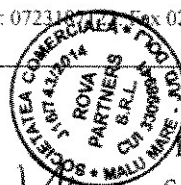
Str. Gutuilor, Nr. 21,
Jud Dolj, Malu Mare, Romania
Tel: 0723 /187 122
E-mail: marinvalentina@yahoo.com

AUGUST 2015

PRIMARIA CRAIOVA SRL

Data evaluarii: 12 August 2015

Data raportului: 17 August 2015



Rova Partners SRL

Str. Gutuilor, Nr. 21

Dolj, Malu Mare, Romania

Tel: 0723187122

E-mail: marinvalentina@yahoo.com

Stimate Domn/ Doamna,

**RE: IMOBIL APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
- ADRESA STR. MIHAIL KOGALNICEANU, NR. 12, CRAIOVA, JUDET DOLJ**

La cererea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 publicate de catre Asociatia Nationala a Evaluatoarelor din Romania (ANEVAR), pe baza Valorii de Piata, pentru proprietatea mentionata mai sus.

Acesta raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru vanzarea imobilului compus din teren in suprafata de 446 mp si cladire cu regim de inaltime S+P+E in suprafata de 788,13 mp, situat Craiova, str. Mihail Kogalniceanu nr.12. Acesta raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, in opinia noastra, valoarea de piata estimata, la data evaluarii este:

Lei 993.510 (NouasutenouazecisitreiMii Cincisutezece Lei)

Echivalent a

€ 225.000 (DouasutedouazecisicinciMii Euro)

Curs valutar la data de 12.08.2015: 1 Euro = 4,4156 Lei

**Valorile prezentate nu includ TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.*

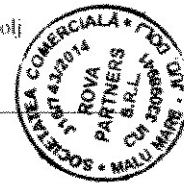
Aceasta concluzie se supune Ipotezelor si Conditiei Limitative prezentate mai jos in acest raport. Nu avem obligatia de a completa acest raport sau valoarea noastra concluzionala cu informatii care ne-au fost puse la dispozitie dupa data intocmirii acestui raport.

Semnat in numele Rova Partners,

Valentina Marin,

Membru titular ANEVAR





CONTINUT.

SUMAR EXECUTIV

A INTRODUCERE IN PROCESUL DE EVALUARE

1. INSTRUCȚIUNI
2. PREZENTAREA EVALUATORULUI
3. BAZELE EVALUĂRII
4. DOCUMENTATIE
5. CONSIDERATII GENERALE
6. CONFIDENTIALITATE
7. CERTIFICARE

B PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE
2. DESCRIEREA PROPRIETATILOR EVALUATE
3. DREPTUL DE PROPRIETATE
4. TAXARE
5. CONSIDERENTE DE MEDIU
6. CONSIDERENTE URBANISTICE/INFORMATII FURNIZATE
7. CHIRIASI
8. PIATA IMOBILIARA
9. METODOLOGIE EVALUARE SI COMENTARII
10. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Anexe - Grile calcul

C INFORMATII FURNIZATE



A. INTRODUCERE SI EVALUARE

1. INSTRUCȚIUNI

Avand in vedere Contractul de servicii nr.112196/29.07.2015 privind prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile si imobile, in conformitate cu cerintele caietului de sarcini si cu obligatiile asumate prin contract, precum si Adresa nr.114615/2015, am realizat toate demersurile necesare pentru a va furniza opinia noastra cu privire la valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii. Scopul raportului este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii imobilului situat in Craiova, str. Mihail Kogalniceanu nr.12, compus din teren in suprafata de 446 mp si cladire cu regim de inaltime S+P+E cu suprafata de 788,13 mp.

Data efectiva a evaluarii este 12 august 2015, data efectuarii inspectiei terenului in discutie.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Municipiului Craiova, cu sediul in Craiova, str. A.I. Cuza nr.7, in calitate de client si destinatar.

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de destinatarul lucrarii.

2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul este ROVA PARTNERS SRL, membru corporativ ANEVAR, cu sediul in jud. Dolj, Malu Mare, str. Gutuilor, nr.21, autorizatie nr.0398 emisa de ANEVAR. Evaluarea a fost efectuata de ec. VALENTINA MARIN, membru titular ANEVAR legitimatie nr.13935, parafa valabila 2015, tel: 0723187122, cu competente in domeniul evaluarii de intreprindere, evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

3. BAZELE EVALUARII

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (2015) cand are loc exercitiul evaluarii. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.



Tipul de valoare

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului.

Conform standardului SEV 100 – "Cadrul General", definitia valorii de piata este urmatoarea:

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

Tinand cont de scopul evaluarii, s-au urmarit recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2014.

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare ANEVAR 2014	➤ SEV 100 – Cadru general ➤ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare ➤ SEV 103 – Raportarea evaluarii ➤ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ➤ SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ➤ Ghiduri metodologice de evaluare (GME) ANEVAR 2014 ➤ Glosar IVS 2013 ➤ Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2013, in interpretarea ANEVAR

4. DOCUMENTATIE

In intocmirea raportului de evaluare, ne-am bazat pe informatiile furnizate de catre Client, precum si pe rezultatul propriilor noastre investigatii. Am inclus aceste referinte in partea C a raportului.

5. CONSIDERENTE GENERALE

O evaluare este o predictie a pretului, nu o garantie. Prin necesitate este cerut evaluatorului sa faca judecati subiective. Acestea, chiar daca sunt logice si adecvate, pot fi diferite de cele facute de catre cumparator sau un alt evaluator.

Scopul evaluarii nu modifica modul de abordare a evaluarii.

Valoarea proprietatii se poate schimba substantial, chiar si in perioade scurte de timp, si prin urmare opinia noastra asupra valorii ar putea diferi semnificativ daca data evaluarii s-ar schimba.



6. CONFIDENTIALITATE

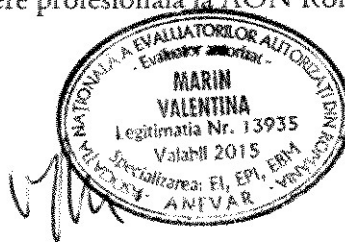
Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta. Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nicio forma fara consimtamantul nostru scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire. Acordul nostru trebuie obtinut indiferent daca numele nostru este precizat sau nu si indiferent daca raportul nostru de evaluare este combinat cu altele. Nu vom aproba nicio dezvaluire care nu se refera in mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordare pe care le-am facut.

7. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza raportul. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarilor. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. Evaluatorul a incheiat asigurare de raspundere profesionala la AON Romania.



B. PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE

Imobilul evaluat este amplasat în zona ultracentrală a municipiului Craiova, jud Dolj, la intersecția strazilor Mihail Kogălniceanu cu str. Mitropolitul Firmilian și str. Theodor Aman, zona cu funcțiuni complexe. Zona este preponderent dezvoltată cu case și blocuri vechi, având în general regim de înălțime S+P+1, datând din anii 1900 – 1920. Zona este cunoscută ca fiind parte din centrul istoric al Craiovei.

Punctele de interes din apropierea imobilului sunt următoarele: Direcția Generală a Finanțelor Publice Dolj, Casa Județeană de Pensii, Hotel Minerva, Biblioteca Aman.

Strada Mihail Kogălniceanu este una din străzile foarte circulăte ale orașului. Este o stradă asfaltată cu sens unic de circulație care se conectează la str. Unirii. Există în apropiere trasee de autobuze și microbuze, linie de tramvai, stații de taxi.





2. DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

2.1 GENERAL

In inventarul domeniului privat al Municipiului Craiova aprobat prin HCL nr.522/2007 figureaza "Spatiu M. Kogalniceanu nr.12, 1.112,13 mp" identificat la pozitia nr.410 anexa 2A. Spatiul se afla in administrarea RAADPFL Craiova in conformitate cu HCL nr.282/2008, anexa A, pozitia 296.

In inventarul domeniului privat al Municipiului Craiova, aprobat prin HCL nr.101/2014 figureaza "Teren str. M Kogalniceanu, nr.12, 446 mp" identificat la pozitia nr.4 anexa 1. Imobilul teren se afla in administrarea RAADPFL Craiova in conformitate cu HCL nr.195/2014.

Imobilul figureaza in Lista monumentelor istorice actualizata, anexa la Ordinul Ministerului Culturii, nr.236/2010, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr.671 bis/2010. El face parte din categoria II B monument de arhitectura de interes local cod LMI DJ-II-m-B-08028 sub denumirea de Casa Bascov.

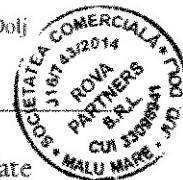
Proprietatea are urmatoarele vecinatati : la Nord – str. M. Kogalniceanu, la Est – casa Judeteana de pensii, la Sud – Hotel si la Est – Directia Finantelor Publice.

2.2 DESCRIEREA TERENULUI:

Suprafata:	Teren intravilan
Front stradal:	Deschidere la str. Mihail Kogalniceanu
Forma, Topografie:	Plana, paralelogram.
Indici constructivi:	P+2E
Teren:	Ocupat de constructii (aprox. 322 mp, cu acces direct din strada.

2.3 DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Identificare, Tip	Casa veche utilizata ca spatiu de birouri.
Anul construirii:	Sfarsitul sec XIX
Regim de inaltime:	S+P+E
Sistem constructiv	Fundatie din caramida, inchideri din caramida, compartimentari din caramida, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla.
Tamplarie exterioara :	PVC cu geam termopan
Tamplarie interioara :	Lemn ;



Finisaje exterioare : Tencuieli driscuite si zugraveli obisnuite, in mare parte degradate
Finisaje interioare: Medii : pardoseli din ciment si gresie la parter, parchet la etaj ;
Zugraveli obisnuite.
Aspect general : Necesita renovare

UTILITATI:

Instalatii si dotari electrice: Da.
Instalatii si dotari incalzire: Sobe cu gaz
Alimentare cu apa: Da
Alimentare cu gaze: Da
Canalizare: Da

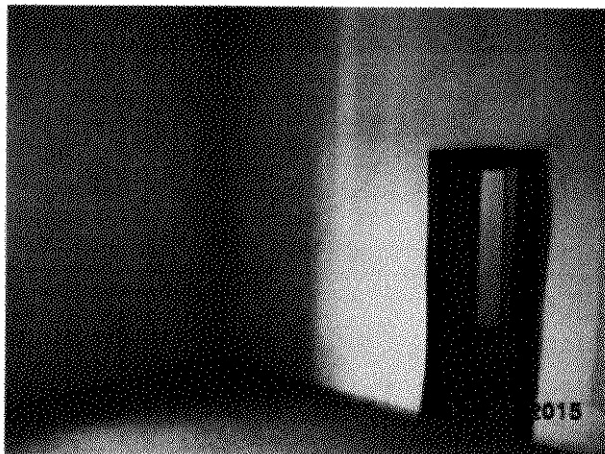
2.4 Total suprafete

Proprietatea evaluata nu a fost masurata, suprafetele mentionate au fost preluate din documentele pusa la dispozitie de catre client fara a se efectua masuratori suplimentare. Am presupus ca masuratorile au fost realizate in concordanta cu normele locale privind executarea de masuratori.

Proprietatea evaluata are urmatoarele suprafete – conform documentelor avute la dispozitie :

- Suprafata totala teren : 446 mp din care aprox. 322 mp ocupati de cladire ;
- Suprafata construita 788,13 mp.

Vedere generala	Vedere laterala
	
Parter	Parter
	
Scara interioara	Subsol
	



Hol



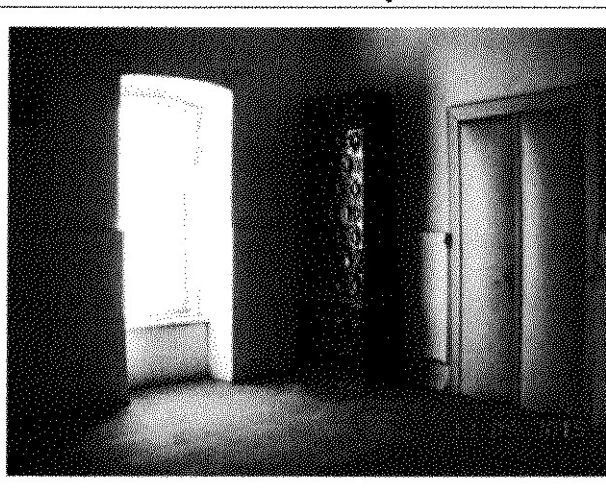
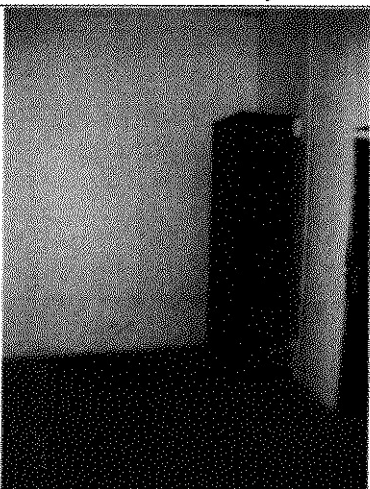
Hol



Camera etaj



Camera etaj





Curte



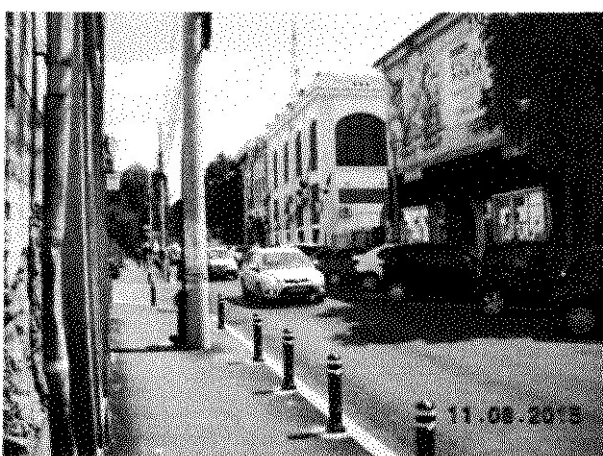
Fatada laterala

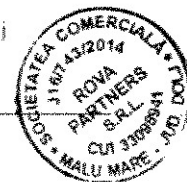


Drum acces



Drum acces





3. DREPTURI DE PROPRIETATE

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4. TAXARE

Raportul de evaluare nu ține cont de taxele notariale sau de taxele și impozitele implicate de un transfer de proprietate. Valorile exprimate în raport nu conțin TVA.

5. CONSIDERENTE DE MEDIU

Nu am desfășurat investigații sau teste și nici nu ne-au fost furnizate de către proprietar informații de la un expert în domeniu care să semnaleze prezența sau absența poluării sau contaminării terenului (inclusiv a pânzei de apă freatică).

Ținând cont de caracteristicile și de istoria proprietății nu ne așteptăm să existe constrângeri legate de mediu sau de situri arheologice.

6. CONSIDERENTE URBANISTICE/INFORMATII FURNIZATE

Ne-au fost puse la dispoziție următoarele documente:

- HCL nr.106 din 26.03.2015 ;
- Raport nr.44585/20.03.2015 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Craiova ;
- Anexa la HCL 101/2014

Precizam faptul ca nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii in cauza.

7. CHIRIASI

La data inspecției proprietatea funcționează ca spațiu de birou.

8. PIATA IMOBILIARA

Optimismul afișat pe piața imobiliară este din ce în ce mai puțin credibil, în condițiile în care creșterea pretențiilor proprietarilor nu își are acoperire și în evoluția reală a prețurilor de tranzacționare, pentru care este prognozată în acest an o scădere cel puțin la fel de drastică precum cea de anul trecut.

Potrivit unui studiu realizat de Institutul de Relații Internaționale și Cooperare Economică (IRICE), evoluția pieței imobiliare în 2015 va fi în continuare una negativă, mult accelerată de agravarea crizei economice la nivel european și mondial, reducerea economiei românești și în acest an, piedicile în fața creditării, fiscalitatea ridicată și de prognozele economice negative.

La acestea se mai adaugă creșterea impozitelor pe teren și proprietăți cu peste 60% prevăzută în noul Cod Fiscal, reducerea veniturilor agenților economici și zona de instabilitate strategică în care se află România, ca urmare a crizei din Ucraina.

Potrivit reprezentanților IRICE, în acest an vor accelera scăderile de prețuri și apariția pe piață a peste 120.000 de apartamente, vile și case ce au fost deja confiscate de bănci, ca urmare a dificultăților financiare ale proprietarilor, în 2014. „Dificultățile legislative și procesele au împiedicat încă băncile să scoată în vânzare acest uriaș patrimoniu imobiliar, ce va reduce consistent prețurile de pe piață. Aceste proprietăți vor ajunge pe piață, în cadrul licitațiilor bancare, cu prețuri între 50% și 25% din prețul original, provocând o adevărată avalanșă a prețurilor în acest an. La fel ca în 2014, peste 70% din achizițiile imobiliare se vor derula și în 2015 în cadrul executărilor silite, ce oferă prețuri de 300 până la 250 de euro pe metru pătrat construit în București, în zonele premium. Deja băncile au anunțat prețuri reduse pentru 2015”, se mai arată în raportul IRICE.

Sursa citată mai afirmă că, în prezent, garsonierele situate în zone centrale se vând la sume între 15.000 și 20.000 de euro, apartamentele cu 2 camere cu 25.000 de euro și cele de trei camere cu 35.000 de euro, vilele peste 200 de metri pătrați cu 35-40.000 de euro, cu condiția să fie în zone centrale - și cu 20.000 de euro în zone periferice.

În ceea ce privește negocierile, dacă până acum oferta și contra-oferta era de circa 10%-15% din prețul de listare acum contra-oferta ajunge la 50% din prețul cerut inițial.

Cine ia credit acum de la bancă riscă să intre în faliment

Cei de la IRICE afirmă că sistemul bancar este gripat și sugrumat de proprietăți imobiliare nevandabile, indiferent de scăderea prețurilor și nu mai poate acorda credite fără o dobândă reală de 20%, ceea ce face costul creditelor imobiliare de nesuștinut. „Se poate aprecia că cine accesează un credit imobiliar, în această perioadă, are 90% șanse să intre în faliment și să își piardă garanțiile imobiliare

Raportul mai arată că scăderile de prețuri din primul trimestru al anului 2015 arată că și în acest an cine cumpără vede valoarea proprietății sale reduse cu 20% din primul an. „Concluzia e clară: ai cumpărat, ai pierdut instantaneu! Din chiar momentul în care ai semnat actele, valoarea proprietății tale a scăzut cu

15% și va continua să scadă, fără șanse de revenire în viitorul apropiat (5-10 ani). Trebuie să înțelegem două lecții evidente: pe piața internă numărul redus al cumpărătorilor și veniturile instabile blochează achizițiile majore, iar investitorii străini pleacă, nu vin în țara noastră. România nu este o piață interesantă pentru investitorii imobiliari deoarece nu a reușit să iasă din criză, să ajungă la prețuri normale de 200 de euro. Până la reformarea pieței imobiliare, România, la prețuri de 400 sau 500 de euro metru pătrat, nu este atractivă câtă vreme un investitor va găsi același oportunități în Austria, Ungaria, Bulgaria, Turcia sau Grecia la prețuri de sub 100 de euro metru pătrat construit", mai afirmă autorii studiului. (Articol salvat de pe www.curierulnational.ro, ediția din 15 Aprilie 2015.)

În orașele din țară, principalele tranzacții au cumulat anul trecut un volum de 37.377 metri pătrați închiriați, cu 60% mai mult decât în anul 2013 și de peste 7 ori mai mult decât în 2012, iar principalele trei orașe de interes au fost Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, care dețin și printre cele mai mari stocuri de spații de birouri.

"Esop a consiliat tranzacționarea unei suprafețe totale de aproximativ 4.000 metri pătrați, contractată la începutul acestui an, reprezentând aproximativ 10% din volumul tranzacționat în 2014. De asemenea, am observat că după primul val al dezvoltării orașelor mari din țară, precum Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, urmează al doilea val de centre universitare, în cadrul Esop derulând în prezent analize și negocieri de închiriere spații de birouri în orașe precum Craiova, Târgoviște și Târgu-Mureș", a declarat, într-un comunicat, Alexandru Petrescu, managing partner Esop Consulting.

În comparație cu anul 2013, cand majoritatea tranzacțiilor erau generate de companii din domeniul IT&C, 2014 și începutul lui 2015 a consemnat relocări sau preînchirieri pentru companii din mai multe industrii, precum energie, automotive, industrie, IT&C.

Astfel, putem constata diversificarea companiilor ce își mută zona de interes din Capitală către principalele orașe, pe fondul dezvoltării de proiecte de calitate și al ofertei superioare de forță de muncă.

În ceea ce privește topul orașelor la nivelul întregii țări, orașe alese pentru sedii de birouri sau puncte de lucru pentru marile companii, în 2014, pe primul loc se află Bucureștiul (306.273 metri pătrați), pe locul doi Cluj-Napoca (21.090 metri pătrați), pe locul trei - Timișoara (11.452 metri pătrați), pe locul patru - Iași (4.100 metri pătrați) și pe locul cinci orașul Ploiești - 735 metri pătrați.

După o lungă perioadă în care chiriile din sfera comercială s-au menținut la un nivel minim sau au avut un trend descrescător, sunt semne că piața spațiilor de închiriat se va dezmoști. Specialiștii din imobiliare sunt de părere că anul acesta se va înregistra o ușoară creștere a nivelului chiriilor, comparativ cu anii anteriori. Accentul se va pune pe ofertele de spații specializate de birouri, despre care se spune că vor fi ușor asimilate de piață, chiar dacă prețul va fi mai mare.

Dacă majoritatea firmelor mici se orientează către blocuri sau case pentru a-și face birouri, cele care vor să-și păstreze un anumit nivel al imaginii caută tot mai mult locații în clădiri specializate. În clădirile cu

destinație clară de birouri, prețul porneste de la 6-7 euro și ar ajunge până la 10-12 euro plus TVA, pe metru pătrat. În principal, zonele centrale sunt cele mai importante și cele mai agreate de către astfel de firme. Spațiile de birouri existente la periferie, de regulă, sunt refuzate de firme, pentru că ele au nevoie să se miște repede și de aceea preferă o zonă centrală

9. METODOLOGIE, EVALUARE SI COMENTARII

Comentarii

Raportul de evaluare trebuie considerat ca fiind cea mai buna estimare a unei valori realizabile. Nu putem garanta estimările prezentate în acest raport, cu toate ca subliniem faptul ca evaluarea a fost pregatita cu atentie pe baza informatiilor puse la dispozitia noastra de catre Client si pe baza propriilor investigatii. Date pe care ne-am bazat sunt prezentate in acest raport.

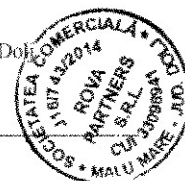
Evaluarea este o opinie asupra valorii, cu caracter oficial, elaborata pe baza unui contract cu clientul, pe care se pot baza partile identificate si pentru care evaluatorul isi asuma raspunderea. Evaluarea presupune cercetarea selectiva a pietelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzatoare, ca si aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentelor profesionale in scopul gasirii celei mai potrivite solutii la o problema de evaluare. Evaluatorul pune la dispozitia clientului o opinie asupra valorii unei proprietati imobiliare, opinie care reflecta toate realitatile pertinente de pe piata.

9.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE - este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, forte care fundamenteaza si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.



CMBU a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, cladire de birouri. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona cu functiuni complexe :
- imobilele existente in zona sunt de natura comerciala.

Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza cea mai buna utilizare a terenului liber este cea actuala.

CMBU a terenului construit

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

Din aceleasi considerente ca la terenul liber si aici, cea mai buna utilizare a terenului construit este actuala lui folosinta, adica teren pentru cladiri de birouri/comert/servicii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata – cladire cu destinatia de birouri.

Imobilul s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuitate ca spatiu de birou.

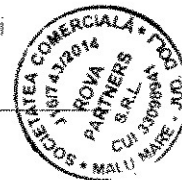
Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

9. 2 Evaluarea proprietatilor imobiliare

Prezentul raport de evaluare a proprietatilor imobiliare are ca scop determinarea valorii de piata a acestora. Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii in cauza, s-au utilizat Abordarea prin comparatii.

Evaluarea s-a facut in ipoteza detinerii dreptului de proprietate complet. Etapele parcurse in evaluarea proprietatii imobiliare au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, încadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;



- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii proiectelor;
- Deducerea si stabilirea conditiilor limitative;
- Analiza pietei specifice (cererea, oferta, echilibrul pietei);

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punctul de vedere al evaluarii.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. De multe ori, aceste elemente sunt analizate in metoda comparatiei directe pentru a determina corectiile ce trebuie facute la preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile.

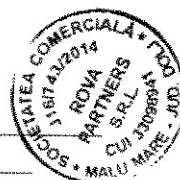
Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare sau bunuri mobile cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor. Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectuarii tranzactiilor.

Pentru estimarea valorii de piata a imobilului, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele de vanzare de proprietati similare din zona, existente pe site-urile de publicitate imobiliara.

Localizare	Descriere	Suprafata	Pret oferta
Craiova, str. M Kogalniceanu nr.6	Teren intravilan cu suprafata de 715 mp, ultracentral, POT 50%, CUT 1,8, PUZ zona mixta locuinte si spatii cu alta destinatie (functiuni complexe)	715 mp	250.000 euro (350 euro/mp)
Craiova, str. Principatele Unite	Teren intravilan ultracentral, km 0, Sc. nr.2, in forma de L, cu deschidere de 11 m, dupa care se largeste la 18 m, pretabil casa.	808 mp	200.000 euro (247 euro/mp)
Craiova, Bd. Carol	Teren intravilan, la 2 minute de Universitate, acte in regula, vanzare sau schimb, plus diferenta pret	600 mp	150000 euro (250 euro/mp)
Craiova, str. Gh. Baritiu	Teren intravilan, centru, cadastru, P+2, certificat urbanism 2015, intabulat, deschidere 22 ml.	234 mp	250 euro/mp



Element comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile			
		1	2	3	4
Pret (euro)		450.000	270.000	400.000	350.000
Imobil compus din:	Cladire si teren	Cladire si teren	Cladire si teren	Cladire	Cladire si teren
Localizare	Str. M. Kogalniceanu nr.12	str. Oltet nr.1	Str. Aries	zona Schmit	ultracentral, centrul vechi
Suprafata teren mp	446	1.283	800	600	1.671
Suprafata teren in exces mp	0	0	0	0	0
Anul constructiei	1900	1.900	1940	1.900	1887
Suprafata construita la sol. mp	322	260	580		
Suprafata construita desfas. mp	788,13	688	580	600	1427
Data ofertei		aug.15	aug.15	aug.15	aug.15
Cea mai buna utilizare	Sediu	Sediu	Sediu, clinica	Institutie publica	Sp. Comercial, birouri

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor corectii cantitative pentru fiecare element de comparatie. Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Corectiile au fost exprimate procentual si in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost corectia totala bruta ca procent din pretul de vanzare cea mai mica.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE (TEREN)

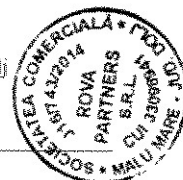
curs bnr

12 august 2015

1 euro =

4,4156

	Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	Pret (oferta) (Eur)		250.000	200.000	150.000
	Pret (oferta) (Eur/mp)		350	248	250
	Corectie pentru oferta	-10%	-35	-25	-25
	Pret (vanzare) (Eur/mp)		315	223	225
	Suprafata	446	715	808	600
1	Drepturi de proprietate		deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
	Pret corectat		314,69	222,77	225,00
2	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		314,69	222,77	225,00
3	Conditii vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
			0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		314,69	222,77	225,00
4	Cheltuielile dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
			0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		314,69	222,77	225,00
5	Conditii de piata (cerere/oferta)	12.08.2015	similar	similar	similar
		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00



6	Pret corectat		314,69	222,77	225,00
	Localizare	Kogalniceanu	Kogalniceanu	Principatele Unite	Bd. Carol
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
	Pret corectat		314,69	222,77	225
7	Caracteristici fizice				
7.1.	Suprafata	446,00	715,00	808,00	600,00
	Corectie procentuala		1,3%	1,8%	0,8%
	Valoarea corectiei (EUR/mp)		4,23	4,03	1,73
	Pret corectat		318,92	226,80	226,73
7.2.	Deschidere			11,00	
	adancime			73,45	
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (EUR/mp)	0	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		318,92	226,80	226,73
7.3.	Acces/forma	la strada	la strada	la strada	la strada
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		318,92	226,80	226,73
7.4.	Utilitati	toate	similar	similar	similar
	Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		318,92	226,80	226,73
8	Caracteristici economice				
8.1.	Utilizare	rezidential, comercial, servicii	rezidential, comercial servicii	comercial, servicii	comercial, servicii
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		318,92	226,80	226,73
8.2.	Restrictii/zonare				
	Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		318,92	226,80	226,73
9	Componente nonimobiliare				
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		318,92	226,80	226,73
	Total corectie bruta		4,23	4,03	1,73
			1%	2%	1%
	comp. 3		corectie bruta cea mai mica		
	VALOARE UNITARA	227	EUR/mp		
	VALOARE ESTIMATA	101.119 €	446.500 lei		
			227	227	227
	Valoare estimata fara TVA	81.552 €	360.100 lei		

Valoarea selectata este de 227 euro/mp, fiind asimilabila valorii corectate a proprietatii comparabile 3 careia i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica).

Corectiile asupra comparabilelor selectate au fost:

- ✓ corectia pentru oferta nu este luata in calculul corectiei brute totale. Ea reprezinta o ajustare care transforma valoarea de oferta in pret de vanzare prin aproximarea marjei de negociere data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.

Corectii:

- ✓ Drepturi de proprietate transmise: nu sunt necesare corectii
- ✓ Conditii de finantare: nu sunt necesare corectii
- ✓ Conditii de vanzare: nu sunt necesare corectii
- ✓ Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare nu sunt necesare corectii
- ✓ Conditii de piata: nu sunt necesare corectii;
- ✓ Localizare, nu sunt necesare corectii, toate proprietatile comparabile fiind situate in zona centrala;
- ✓ Suprafata de teren: se apreciaza o ajustare de 0,5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau in minus ;
- ✓ Pentru celelalte caracteristici tehnice se apreciaza ca nu se justifica corectii ;
- ✓ Pentru echiparea cu utilitati : nu sunt necesare corectii ;
- ✓ Pentru utilizare : nu sunt necesare corectii

ABORDAREA PE BAZA DE COMPARATII (PROPRIETATI)

IMOBIL CRAIOVA, STR. AL. MACEDONSKI, NR.13

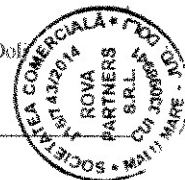
curs bnr

12.08.2015

1 euro = 4,4156

ELEMENT DE COMPARAȚIE		PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		1	2	3
Preț de oferta (EURO)		400.000	400.000	270.000
Arie construita desfasurata (mp)	788	688	600	580
Pret tranzactie/ oferta (euro/mp)		581	667	466
Corectie pentru oferta	-10%	-40.000	-40.000	-27.000
Preț oferta corectat (EURO)		360.000	360.000	243.000
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		360.000	360.000	243.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		360.000	360.000	243.000
Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (euro)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		360.000	360.000	243.000

Cheltuieli dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (euro)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		360.000	360.000	243.000
Conditii de piata cerere/oferta	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (euro)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		360.000	360.000	243.000
Localizare	Kogalniceanu	Oltet	Schmit	Aries
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (euro)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		360.000	360.000	243.000
Caracteristici fizice				
Suprafata teren curte	446	1283	600	800
Corectie unitara		113	113	113
Corectie (euro)		-94.888	-17.458	-40.132
Preț corectat (EURO)		265.112	342.542	202.868
Vechime (ani)				
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (euro)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		265.112	342.542	202.868
Suprafata desfasurata (mp)/ Nr. camere	788,00	688	600	580
Diferenta suprafata constructie (mp)		100	188	208
Corectie (%)		4%	20%	11%
Corectie (euro)		10.044	70.174	22.096
Pret corectat (EURO)		275.156	412.716	224.964
Finisaje	medii	medii	superioare	medii
Corectie (%)		0%	-10%	0%
Corectie (euro)		0	-36.000	0
Pret corectat (EURO)		275.156	376.716	224.964
Utilitati	complete	complete	complete	complete
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (euro)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		275.156	376.716	224.964
Caracteristici economice	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (euro)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		275.156	376.716	224.964
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (euro)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		275.156	376.716	224.964
Corectie totală brută (EURO)		104.931	123.633	62.228
Corectie totală brută (%)		29%	34%	26%
VALOARE PROPUȘĂ	225.000 €	993.500 lei		
* pentru comparabila 3 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				
Valoare teren in exces		0,00	26%	
Nota: pt teren s-a utilizat valoarea unitara 227 euro/mp				
VALOARE TOTALA	225.000 €	993.500 lei		



Corectiile asupra comparabilelor selectate au fost:

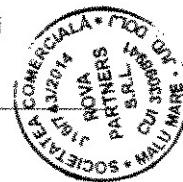
- ✓ corectia pentru oferta nu este luata in calculul corectiei brute totale. Ea reprezinta o ajustare care transforma valoarea de oferta in pret de vanzare prin aproximarea marjei de negociere data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.

Corectii:

- ✓ Drepturi de proprietate transmise: nu sunt necesare corectii
- ✓ Conditii de finantare: nu sunt necesare corectii
- ✓ Conditii de vanzare: nu sunt necesare corectii
- ✓ Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare nu sunt necesare corectii
- ✓ Conditii de piata: nu sunt necesare corectii;
- ✓ Localizare, nu sunt necesare corectii, toate proprietatile comparabile fiind situate in zona centrala;
- ✓ Suprafata de teren: ajustarea este direct proportionala cu diferenta intre suprafetele de teren, multiplicata cu valoarea unitara a terenului, ajustata procentual. Procentul de 50% este apreciat justificat de evaluator in functie de piata; Evaluarea terenului a fost efectuata anterior ;
- ✓ Vechimea constructiei: nu sunt necesare corectii, toate imobilele sunt vechi.
- ✓ Suprafata/ numar camera: Valoarea ajustarii este direct proportionala cu diferenta între aria comparabilei si aria subiectului multiplicata cu valoarea unitara a constructiei (dupa eliminarea terenului).
- ✓ Finisaje: se apreciaza justificata o corectie de 10% pentru comparabila 2, care este déjà renovata.
- ✓ Utilitati: nu sunt necesare corectii, toate proprietatile dispun de utilitati
- ✓ Caracteristici economice: nu sunt necesare corectii
- ✓ Componenta non-imobiliara nu sunt necesare corectii

In urma acestei analize valoarea rezultata prin abordarea prin comparatii de piata, analizata pe perechi de date este:

Valoare de piata a proprietatii: 993.510 lei/ 225.000 euro



9.3 Opinia evaluatorului

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori sau in ambele moduri. Traditional, o estimare exprimata ca o singura valoare se numeste estimare punctuala si reprezinta cea mai buna estimare a evaluatorului. Estimarea punctuala trebuie sa fie rotunjita, astfel incat ea sa reflecte gradul de precizie asociat cu o anumita valoare.

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare depinde de luarea în considerare a următoarelor:

- ✓ tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- ✓ disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- ✓ abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Pentru a obține o indicație asupra valorii se poate utiliza una, două sau toate cele trei abordări, mai ales dacă nu există date de intrare suficiente pentru evaluare, astfel încât prin aplicarea unei singure abordări să se obțină o valoare credibilă.

Opinia evaluatorului: avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, am considerat ca Metoda comparatiilor de piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei specifice, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a valorii proprietatii.

Drept urmare, avand in vedere criteriile fundamentale oferite de standardele profesionale de evaluare in vigoare, propunem, ca valoare de piata a proprietatii, valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor de piata, ca fiind cea mai adecvata si relevanta cale pentru evaluarea acestui tip de proprietate, oferind totodata cea mai mare precizie sustinuta de setul de informatii disponibil si calificat pentru utilizare.

In acest context, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare analizate este :

➤ *Valoare proprietate (fara TVA): 993.510 lei/ 225.000 euro*

Curs valutar la data de 12.08.2015: 1 Euro = 4,4156 Lei

*Valorile prezentate nu includ TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

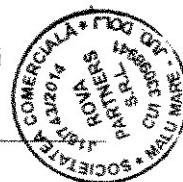
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente anului 2015 ;



- Valoarea prezentata se refera la intreaga proprietate, care include valoarea terenului, a constructiilor, dotarilor si instalatiilor de natura imobiliara aferente ;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea nu contine TVA;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

10. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

- Informatiile despre anii punerii in functiune a bunurilor au fost preluate din documentatia avuta la dispozitie.
- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client/proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor tehnice si de exploatare/utilizare;
- situatia actuala a proprietatii si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- suprafetele terenului si ale cladirii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client fara a se efectua numaratori si inventarii suplimentare;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la imobilul supus evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat in prealabil astfel de intelegeri;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;



- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

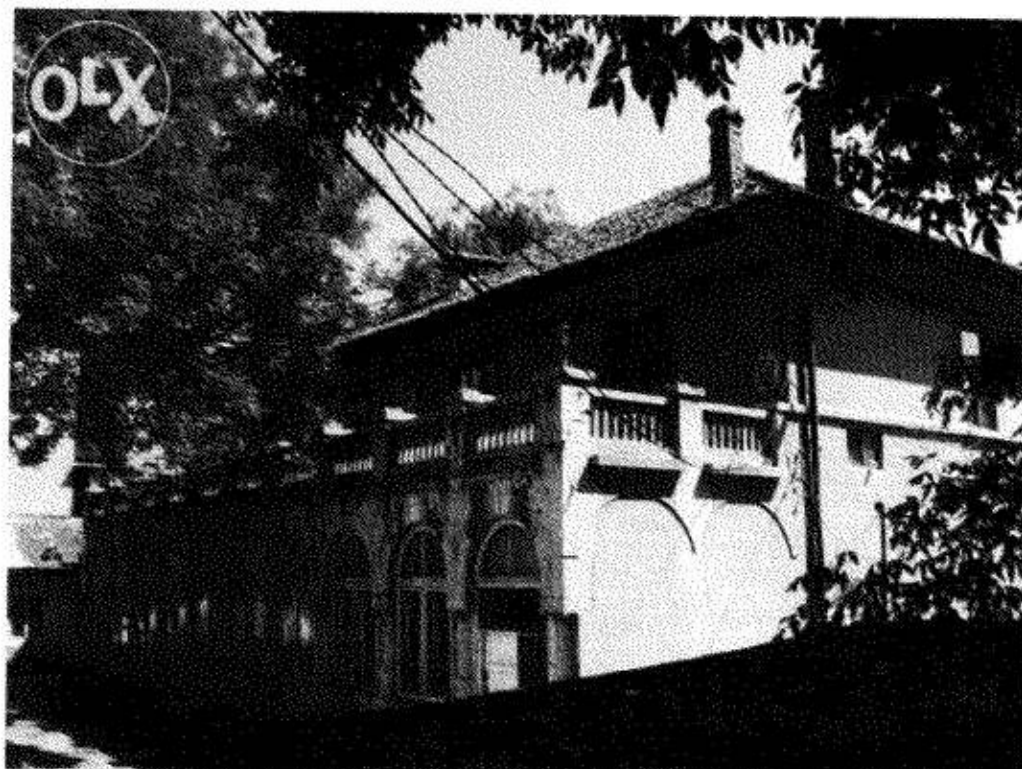


C INFORMATII UTILIZATE



Teren 1283 mp si casa 688 mp in centrul istoric

Craiova, judet Dolj [Vezi pe harta](#) [Adresa](#) [Detalii](#) [Contact](#)

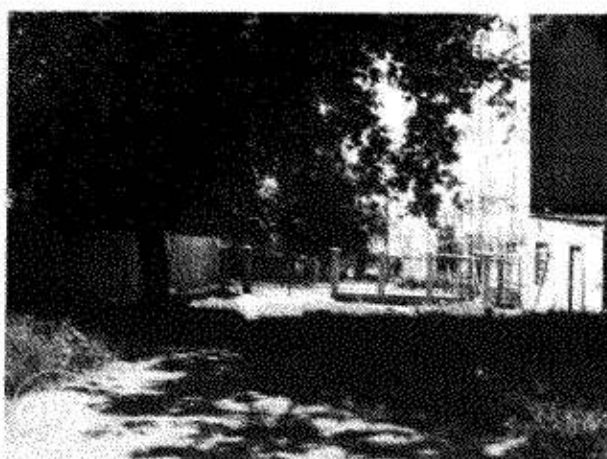
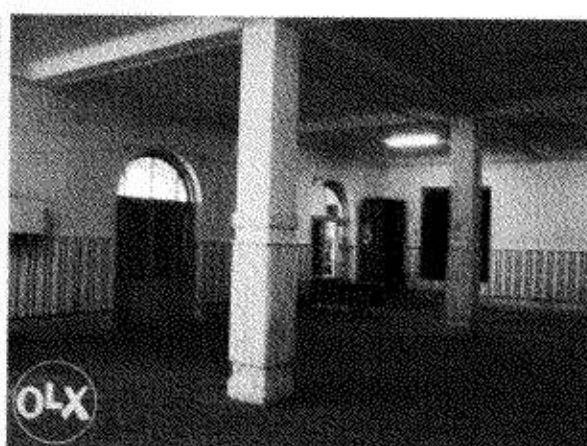
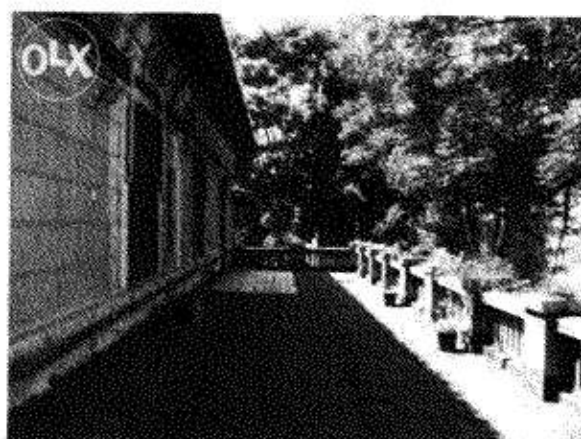


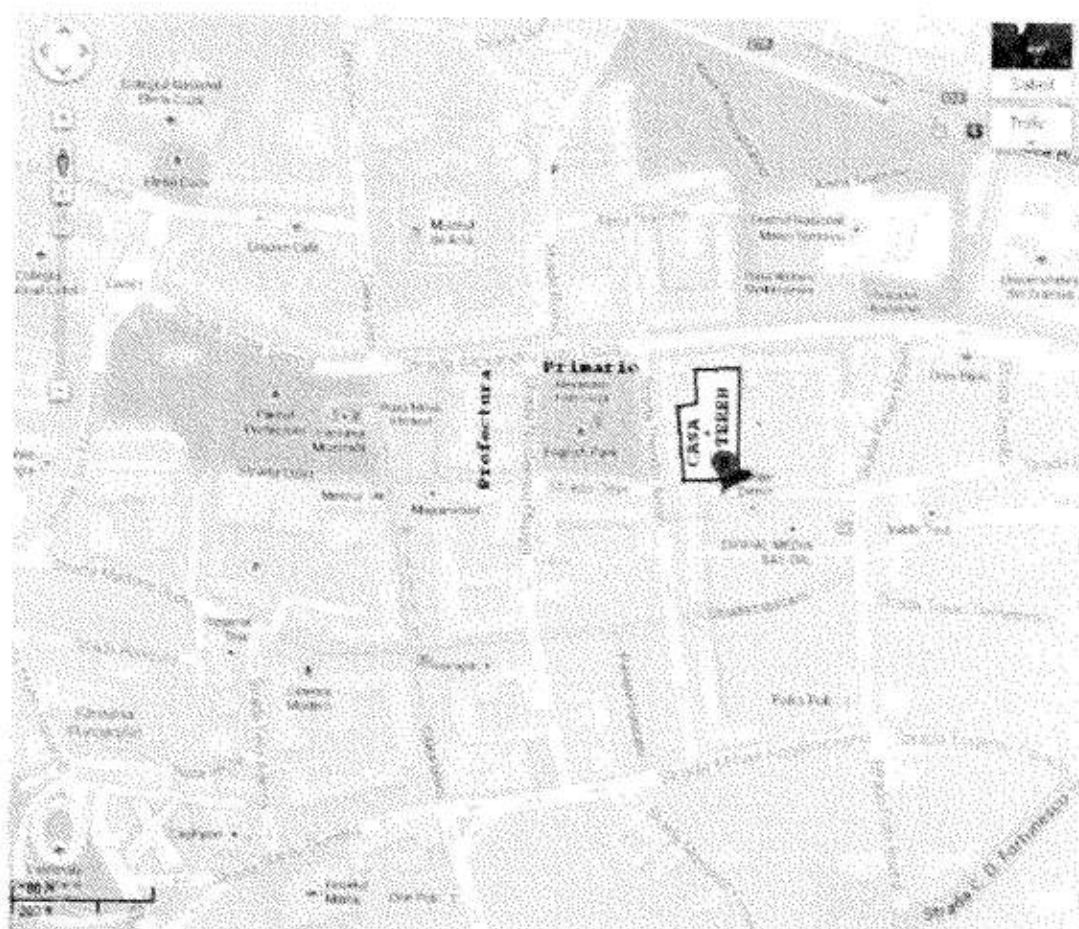
Imobil in zona pietonala din centrul istoric, la 80 de metri de Primarie si la 120 metri de Prefectura, D+P+E+TERASA, cu teren de 1283 mp, deschidere de 22 ml, imprejmuit cu gard zidit. Casa are 688 mp construiti, incluzand la parter o sala de 260 mp pentru restaurant iar la demisol o sala de 260 mp pentru crama, curtea fiind potrivita pentru gradina de vara. Imobilul este pretabil pentru : restaurant, pensiune, club sau resedinta de protocol in parteneriat public - privat.

Camere	4 sau mai multe
Pret	450 000 € (Negociabil)
Suprafata	1 283 m ²
Locuinta mobilata / utilata	Nemobilata / neutilata

4. Informații detaliate

- [Vezi pe harta](#) [Adresa](#) [Detalii](#) [Contact](#)
- [Vezi pe harta](#) [Adresa](#) [Detalii](#) [Contact](#)
- [Vezi pe harta](#) [Adresa](#) [Detalii](#) [Contact](#)





Casa de vanzare in Craiova, Dolj, Centru, aries

ID anunt: 387805
(Valabila din 29/01/2015)

- ☐ Sunt interesat de acest anunt
- ☐ Varianta printabila
- ☐ Adauga la favorite

casa boliereasca, 800 mp teren, 14 camere dubla deschidere, d+p si posibilitate de mansardare, pretabila restaurant, clinica, gradinita, sediu de firma

Pret: 270.000 EUR neg.

Detalii

Numar camere:	14
Tip locuinta:	decomandat
Nivele:	D+S+P+M
Suprafata utila:	540 mp
Suprafata construita:	580 mp
Suprafata teren:	800 mp
Front stradal:	22 m
Bai:	2
Bucatarii:	1
Mobilier:	nemobilat
Material de constructie:	caramida
An constructie:	1940
Stare imobil:	buna
Destinatie anterioara:	locuinta
Destinatie recomandata:	sediu de firma, restaurant, clinica

☐ Inapoi

Date contact agentie imobiliara

Total Craiova

Telefon: 035140 25 68

Fax: 0351.40 25 68

Mobil: 0730 07 93 92 0731.324.164

E-mail: agentia.total@yahoo.com

Site:

Persoana contact: *Faluta Mihaela*

Telefon: 035140 25 68

Mobil: 0730.079.392; 0731.324.164

E-mail: agentia.total@yahoo.com

Comision vanzare: 2%pentru fiecare parte negociabil • Comision inchiriere: 50%din prima luna negociabil

Anunturi depuse: 41



3 SPATII COMERCIALE(inchiriate!) in imobil ultracentral - 400.000 eur

Craiova, judet Dolj



Ultra-ultracentral!! Imobil cu vad comercial imens si pozitie extraordinara,cu deschidere la doua strazi:Bd.Nicolae Titulescu si str. Amaradia. Este cel mai vizibil imobil din zona,fiind amplasat chiar in fata Pasajului Suprateran,in mijlocul squar-ului de la Smith. In fata imobilului se afla o statie de tramvai(spitalul2) si o statie de autobuz(traseele 3,23b,25). Peste strada se afla Spitalul 2,Banca Volksbank,Banca Transilvania,farmacia Sensiblu,farmacia Catena,Cafinno,la 50 m se afla CURTEA DE APÊL,Protectia Copilului,APIA,iar la 100 m se afla Gradina Botanica. Imobilul are la parter 3 spatii comerciale, 2 inchiriate si unul in curs de amenajare(vezi fotografia nr.3). Exista client interesat pt inchirierea etajelor 1 si 2,in vederea deschiderii unui restaurant-terasa-bar. Imobil renovat si consolidat in anul 2011,suprafata construita = 600mp ,suprafata utila = 500mp, grosime ziduri = 50cm, inaltime incaperi = 4,5m, aer conditionat,centrala gaze, 3 contoare energie electrica(1 Trifazie si 2 monofazate), acoperis tigla Elpreco ,izolatie polistiren 10-15cm+folie Aluminiu, tencuiala decorativa , finisaje lux (marmura,chiuvete si blaturi din travertino,parchet bambus lucios 12,5mm, cazi hidromasaj cu chromoterapie si radio,etc). Pretabil pentru Policlinica Medicala,Institutie Publica,Restaurant-Bar-Terasa,Farmacie,Pensiune,etc. Important de stiut !!! RECUPERAREA INVESTITIEI FACUTA IN CUMPARAREA ACESTUI IMOBIL SE FACE RAPID.IN 7-8 ANI,PRIN INCASAREA IMEDIATA A CHIRIILOR!

Pret 400 000 €

Suprafata 600 m²

Contact data

0723187122

0723187122

0723187122

0723187122

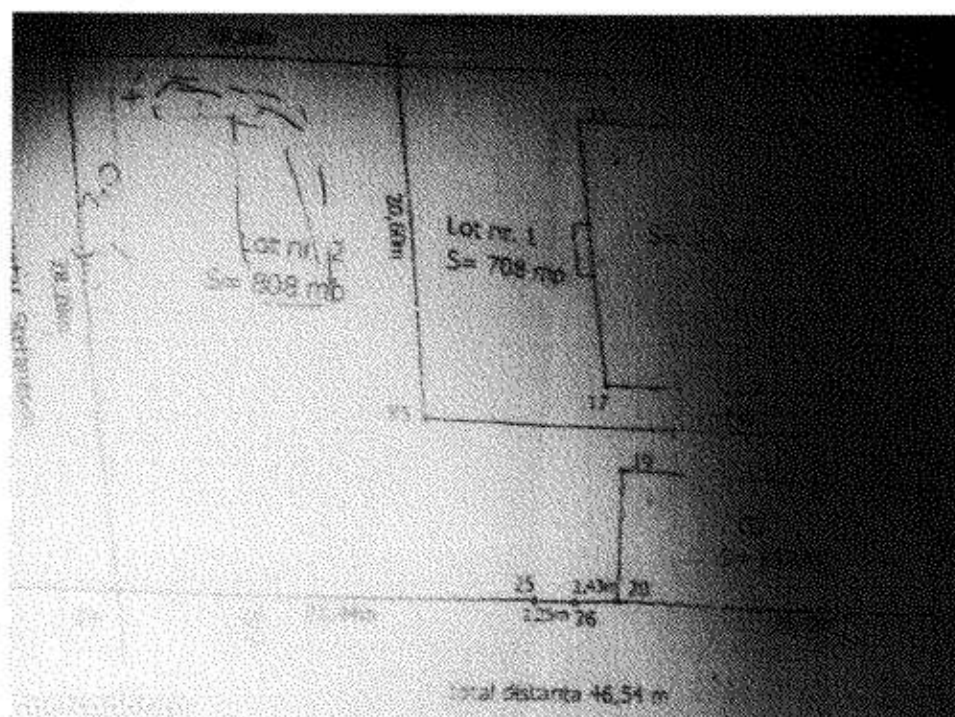






AVANTAJ Imobiliare Teren KM 0

Craiova, judet Dolj Adresa: str. Gutuilor, nr 21, CP 207365, Dolj, Romania. Tel: 0723187122

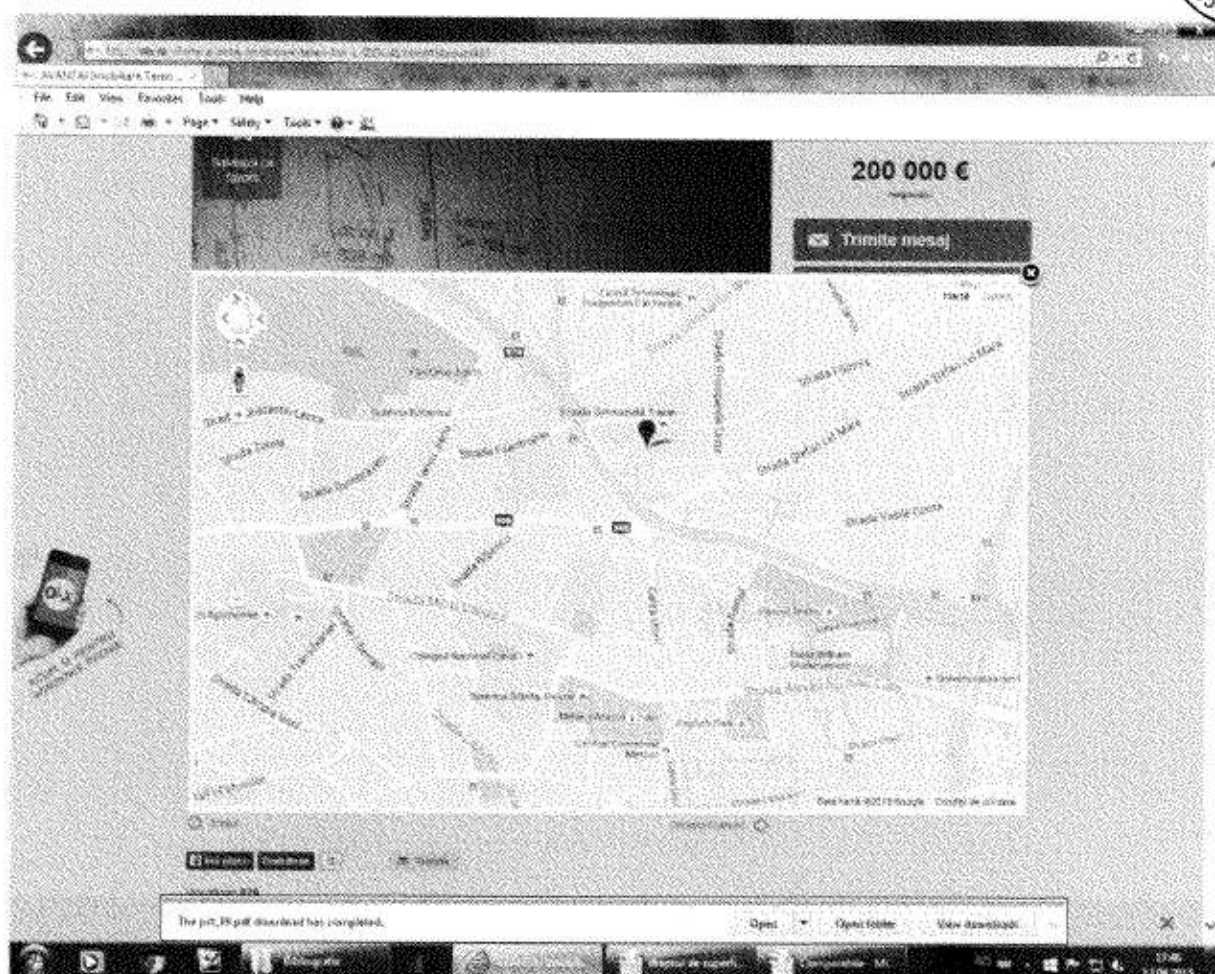


Teren KM 0, suprafata de 808 mp, este in forma de L, cu deschidere de 11 mp, dupa care se lateste la 18m. Pretabil casa.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	808 m ²
Pret	200 000 € (Negociabil)

Contact data

Avantaj Imobiliare
0723187122
0251446305
www.avantaj.ro



vand ,schimb,teren central,600mp

Craiova, judet Dolj inregistrat la Tribunalul Dolj, nr. 150/2015, data 15.08.2015

teren central B-dul Carol, la 2 min de universitate ,600mp,290euro /mp neg.sau schimb cu imobil plus diferenta,pref negociabil,toate actele!

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	600 m ²
Pret	150 000 € (Negociabil)

Contact data

0723187122
0723187122
0723187122



Teren ultracentral

Craiova, judet Dolj

IMMOBILIAR OLX.ro, 5 Septembrie 2013, Craiova, judet Dolj, 0723187122



Teren ultracentral in Centrul Vechi al Craiovei, Str. M. Kogalniceanu, nr. 6, POT 50%, CUT 1.8, PUG zona mixta locuinte si spatii cu alte destinatii (functiuni complexe), accept schimburi, apartament sau casa+diferenta.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	715 m ²
Pret	250 000 € (Negociabil)

Contact data

 info@rova-partners.ro
 0727638622
 www.rova-partners.ro

FISA INSPECTIE



1 Date de identificare	
Proprietar	
Localizare	Strada: <i>Mihail Kogălniceanu</i>
Nr: <i>12</i>	Bl: Sc: Et: Ap:
Data PIF	
Data modernizării	
2 Inspectia	
Data inspectiei	<i>12.08.2015</i>
Inspector	
Proprietar/reprezentant	<i>Dragos Dobro</i> <i>Dobro</i>
3 Orientare <i>Vest - Nord - Est</i>	
Vedere apartament	
4 Stare tehnica	
Descriere constructie de baza	
Regim de inaltime	<i>S + P + 1</i>
Spatii comerciale la parter	DA: ☐ Nu: ☒
Nr. apartamente pe nivel:	
Fundatie	
Structura	<i>Caramida</i>
Inchideri	<i>Caramida</i>
Compartimentari	<i>Caramida</i>
Tip acoperis	<i>Sarpanta Lemn</i>
Invelitoare acoperis	<i>Tacii</i>
Finisaje exterioare	<i>Intousoare</i>
Coloana apa Da: ☐ Nu: ☐	Coloana gaze Da: ☐ Nu: ☐
Nr. camere <i>Et. 7</i>	Nr bucatarii Nr. bai Loc parcare
Boxa: mp:	
Usa intrare	<i>PVC + termopan</i>
Finisaje interioare	
Camera 1 - Pictor	
Pardoseli	<i>Ciment + gresie</i>
Pereti	<i>Tapetare - obisnuita - interioara</i>
Tavane	<i>- 1 -</i>
Tamplarie interioara	
Tamplarie exterioara	<i>PVC + termopan</i>

Camera 2 E 70j	
Pardoseli	Pardoseli
Pereti	Pereti
Tavane	Tavane
Tamplarie interioara	Tamplarie interioara
Tamplarie exterioara	Tamplarie exterioara
Camera 3	
Pardoseli	Pardoseli
Pereti	Pereti
Tavane	Tavane
Tamplarie interioara	Tamplarie interioara
Tamplarie exterioara	Tamplarie exterioara
Camera 4	
Pardoseli	Pardoseli
Pereti	Pereti
Tavane	Tavane
Tamplarie interioara	Tamplarie interioara
Tamplarie exterioara	Tamplarie exterioara
Hol	
Pardoseli	Pardoseli
Pereti	Pereti
Tavane	Tavane
Tamplarie interioara	Tamplarie interioara
Tamplarie exterioara	Tamplarie exterioara
Bucatarie	
Pardoseli	Pardoseli
Pereti	Pereti
Tavane	Tavane
Tamplarie interioara	Tamplarie interioara
Tamplarie exterioara	Tamplarie exterioara
Baie 1	
Pardoseli	Pardoseli
Pereti	Pereti
Tavane	Tavane
Tamplarie interioara	Tamplarie interioara
Tamplarie exterioara	Tamplarie exterioara
Baie 2	
Pardoseli	Pardoseli
Pereti	Pereti
Tavane	Tavane
Tamplarie interioara	Tamplarie interioara
Tamplarie exterioara	Tamplarie exterioara



Balcon 1

Pardoseli

Pereti

Tavane

Tamplarie interioara

Tamplarie exterioara

Balcon 2

Pardoseli

Pereti

Tavane

Tamplarie interioara

Tamplarie exterioara

Utilitati

Utilitati edilitare

Retea urbana de energie electrica: Da ☒ Nu ☐Retea urbana de apa : Da ☒ Nu ☐Retea urbana de termoficare : Da ☐ Nu ☒Retea urbana de gaze : Da ☒ Nu ☐Retea urbana de canalizare : Da ☒ Nu ☐Retea urbana de TV/Internet : Da ☒ Nu ☐Retea urbana de telefonie : Da ☐ Nu ☐

Contorizare

Contorizare apa : Da ☐ Nu ☒Contorizare caldura : Da ☐ Nu ☒

Dotari imobil

Lift : Da ☐ Nu ☒Interfon : Da ☐ Nu ☒**5 Descrierea zonei de amplasament**Vecinatati/denumire
zonaArtere circulatie in
apropriere

Transport in comun

Gradul de poluare

Modificari fata de
cadastru