



Nr. 054/2021

RAPORT DE EVALUARE



Bunul imobil evaluat: Apartament cu 2 camere

Adresa: Loc. 1 Decembrie , Str Liviu Rebreanu, Nr. 27, Bl. A, Sc. 1, Et. 1, Ap. 3, Jud. Ilfov

Proprietar: ROMSTRADE S.R.L. - IN INSOLVENTA

Solicitant: ROMSTRADE S.R.L. - IN INSOLVENTA

Utilizatorul desemnat:

- **proprietarul**
- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**

Mai 2021

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarilor, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

ROMSTRADE S.R.L. - IN INSOLVENTA, in calitate de Client
si

- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**
in calitate de Utilizatori Desemnati

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul **apartament 2 camere situat in Loc. 1 Decembrie , Str Liviu Rebreanu, Nr. 27, Bl. A, Sc. 1, Et. 1, Ap. 3, Jud. Ilfov.**

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului de prestari servicii nr. 28/28.04.2021, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,
S.C. QUANTUM EVALUARI S.R.L. DEVA
Prin administrator,
ec. ALIC DELI - MARIA, evaluator ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

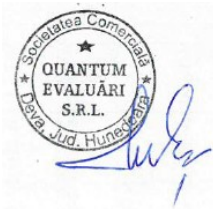
VII. Anexe raport

SINTEZA

Autor lucrare	QUANTUM EVALUARI SRL,
Evaluator autorizat	
Autorizatie/Legitimatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
Asigurare profesionala	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2021
Identificare client	ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA
Utilizatori desemnati	- ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA prin administrator judiciar Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL -Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU
Proprietatea evaluata	<p>Obiectul evaluarii il constituie imobilul constand intr-un apartament decomandat, inscris in CF 60885-C1-U3, compus conform extrasului CF din 2 camere si dependinte, cote parti comune constructie si teren pe suprafata de 11,21 mp.. Conform extrasului CF apartamentul are suprafata construita de 50,79 mp. si aria utila de 45,32 mp , situat la etajul 1 unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+3E, cu spatii comerciale la parter, situat in Comuna 1 Decembrie, str. L. Rebreanu, nr. 27, bloc A, scara 1, etaj 1, apt. 3, jud. Ilfov.</p> <p>La stabilirea valorii s-a utilizat suprafata de 45,32 mp, conform evidentelor funciare.</p> <p>Se detine si drept de coproprietate fortata si perpetua asupra partilor din blocul de locuinte, care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor cat si dreptul de coproprietate asupra terenului aferent.</p> <p>Partile comune: acoperis.</p> <p>Situatia actuala a proprietatii: apartamentul este ocupat de proprietar si utilizat conform destinatiei – locuinta de serviciu.</p> <p>Accesul auto si pietonal la scara se face pe aleea cu acces auto si pietonal , din str. Liviu Rebreanu (DJ401D)</p>
An construire	Anii 80
Stare tehnica	Buna
Nivel de finisare	inferior
Grad de confort	Confort II
Utilitati existente	En.electr.; Apa-canal;; Tel.; Internet; CATV
Proprietar	ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA
Adresa proprietatii	Comuna 1 Decembrie, str. L. Rebreanu, nr. 27, bloc A, scara 1, etaj 1, apt. 3, jud. Ilfov

Cod postal	077005
Ipoteze speciale	Nu e cazul
Scopul evaluarii	Informarea utilizatorilor desemnati pentru expunerea la vanzare.
Tipul valorii	Valoarea de piata
Data inspectiei	26.04.2021; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Marinel PLESA
Data evaluarii	06.05.2021
Curs de schimb	1 EURO = 4,9266 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata
Valoarea de piata	155.400 lei, echivalentul a 31.540 euro

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizată 0284/2021.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR - 2020.

2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client : **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**

Utilizatori desemnați :

- **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA prin administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCUREȘTI și DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU.

3. Scopul evaluării

Pentru informarea utilizatorilor desemnați în vederea stabilirii pretului de vânzare în cadrul procedurii de insolvență.

Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie imobilul constând într-un apartament decomandat, înscris în CF 60885-C1-U3, compus conform extrasului CF din 2 camere și dependințe, cote părți comune construcție și teren pe suprafața de 11,21 mp.. Conform extrasului CF apartamentul are suprafața construită de 50,79 mp. și aria utilă de 45,32 mp , situat la etajul 1 unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+3E, cu spații comerciale la parter, situat în Comuna 1 Decembrie, str. L. Rebreanu, nr. 27, bloc A, scara 1, etaj 1, apt. 3, jud. Ilfov.

Se deține și drept de coproprietate fortată și perpetua asupra părților din blocul de locuințe, care prin natură sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor cât și dreptul de coproprietate asupra terenului aferent.

Partile comune: acoperiș.

Situația actuală a proprietății: apartamentul este ocupat de proprietar și utilizat conform destinației – locuința de serviciu.

Accesul auto și pietonal la scara se face pe aleea cu acces auto și pietonal , din str. Liviu Rebreanu (DJ401D)

Adresa: Comuna 1 Decembrie, str. L. Rebreanu, nr. 27, bloc A, scara 1, etaj 1, apt. 3, jud. Ilfov

Cod postal: 077005

Identificare cadastrala: nr. cadastral 60885-C1-U3

Carte funciara: 60885-C1-U3 1 Decembrie,

Proprietar: ROMSTRAD SRL - IN INSOLVENTA ;

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: "*Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere*". Valoarea estimata nu contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 26.04.2021 . Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Marinela PLESA, leg. 15275.

Data evaluarii: 06.05.2021

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 11.05.2021

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar ;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitiile a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV102 – Documentare și conformare (IVS 102);
- SEV103 – Raportare (IVS 103)
- SEV104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii necertificate:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 88305/13.03.2020
- Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr.729/14.06.2000

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier sau alte bunuri mobile

3. Date despre zona, oraş, vecinătăţi şi amplasare

Zona:

- Zona mixta, preponderent rezidentiala, formata din locuinte individuale si blocuri cu regim de inaltime P+3E , dar si spatii comerciale la parter de bloc; apartamentul este situat in zona mediana a localitatii 1 Decembrie, respectiv zona DJ 401D°, la distanta de cca 450 m. De DN 5 Bucuresti - Giurgiu
- Unitati comerciale: la distanta mica si medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica: cca 400 m.;
- Unitati medicale: amplasat la distanta medie
- Sedii de banci: amplasate la distanta medie;
- Muzee: nu e cazul
- Institutii de cult/publice: amplasate la distanta mica(Primaria)
- Parcuri: amplasat la distanta mica
- Lacuri: -

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

Artere de circulatie:

- Auto: DN5, DJ401D. Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe doua sensuri si cate una/doua benzi de circulatie pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Statie de autobuz si microbuz la distanta mica
- Feroviar: nu este cazul
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizatat
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal mediu

Informatii despre amplasament

- Bloc de locuinte cu regim de inaltime P+3E, cu spatii comerciale la parter, construit in anii 80.

- Fatada principala a blocului este orientata spre N-S;
Apartamentul are ferestrele orientate spre N-S.

4. Descrierea construcției

Construcția de baza:

- Fundatii: tip radier general din beton armat;
- Structura: cadre din beton armat;
- Inchideri perimetrice: Caramida;
- Compartimentari: Caramida.
- Acoperis: tip terasa cu hidroizolatie,
- Termoizolatie exterior: da poliestiren de 10 cm
- Aspect exterior: ingrijit;
- Aspect interior, casa scara: neingrijit;

Apartamentul:

- Conform extrasului de carte funciara atasat prezentului raport are Aria utila = 45,32 mp.
- Gradul de confort: II

Apartamentare conform sitiatiei de la fata locului este compus din 1 holuri, bucatarie, 2 camere, baie.

Finisaje inferioare.

- Tamplarie exterioara: PVC cu geam termopan, usa intrare este metal.
- Calitatea finisajelor: inferioare;
- Pardoseli: Parchet in camere; gresie in hol , bucatarie si baie;
- Zugraveli in vopsele de apa , placari cu faianta pe contur in baie pe o inaltime de cca 1,6 ml ;
- Instalatii electrice monofazate: instalatie incompleta ;
- Instalatiile sanitare instalatii complete si functionale stare slaba;
- Incalzire: fara
- Alimentarea cu gaz natural: cladirea de baza ,din retea orasului, apartamentul, fara
- Instalatii apa-canal: instalatii complete si functionale stare slaba;
- Instalatiile de climatizare: -nu;
- Performantele energetice – fara detalii





5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al comunei, impozitele pe bunuri de tip apartament sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate apartamente atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, inasa ofera devnseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata apartamentelor este un usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminara a economiei:

Localitatea 1 Decembrie , localitate de rang IV, resedinta de comuna, este un centru de dezvoltare cu trend usor ascendent din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa, somajul este in crestere relativa, iar venitul mediu pe locuitor este apropiat de media pe tara.

Incertitudinea pietei. Extinderea masiva a noului coronavirus (COVID-19), care a fost declarata pandemie globala de catre OMS in 11 martie 2020 a avut un impact asupra pietelelor financiare globale. Mai multe tari au impus restrictii de calatorie.

Activitatea pietei imobiliare este afectata in multiple sectoare. La data evaluarii, consideram ca nu ne putem baza pe informatiile istorice prezente in piata, deoarece reactiile curente la COVID-19 indica faptul ca avem de a face cu un set de circumstante nemaiintalnite pe baza carora sa fie facute rationamente.

Astfel, informatiile folosite in prezentul raport, cum ar fi; date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzactiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluarii, evaluatorul neasumandu-si raspunderea pentru viitoarele fluctuatii negative asupra valorii de piata, rezultate in urma pandemiei declarate de catre OMS in 11 Martie 2020.

De aceea, estimarile noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 103 – Raportare din Standarde. In consecinta, mai putina certitudine - si un mai grad mai mare de prudenta - trebuie atasata evaluarii noastre decat este normal.

Activitatea economica generala, in special domeniile de activitate afectate de pandemie, pentru anii 2020 – inceputul anului 2021, au avut un climat economic total nefavorabil.

Impactul economic al crizei provocate de coronavirus variaza de la un sector industrial la altul și de la o întreprindere la alta. Acesta depinde de o serie de factori, printre care posibilitatea de adaptare la întreruperile din lanțul de aprovizionare, existența stocurilor sau dependența de procesele de producție „exact la timp”.

Analizele si previziunile economice din acest sector sunt greu de estimat, astfel conform analizei de piata pe termen scut spre mediu previziunile sunt fluctuante fara a se cunoaste cu certitudine tendintele .

„Piața imobiliară rezidențială - clienți, cumpărători/vânzători, dezvoltatori, brokeri și bănci - se pregătește pentru anul 2021, când economia ar trebui să-și revină - guvernul mizează pe o creștere economică de 4,3%, în timp ce analiștii își majorează prognozele la peste 5% -, pe măsură ce procesul de vaccinare include tot mai mulți oameni, iar presiunea pandemiei Covid-19 se va mai reduce.

În piață, dobânzile la creditele ipotecare variaza între: Banca Transilvania - IRCC plus 2,75% și DAE de 4,82%; CEC Bank - IRCC plus 2,3% și DAE de 5,15%; BCR - IRCC plus 2,7% și DAE de 5,12%.

De un an dobânzile sunt în scădere, având în vedere că BNR a redus dobânda de referință de la 2,5% la 1,25%, ceea ce a dus la scăderea ROBOR de la 3,1% la 1,55% în acest moment. Scăderea IRCC, care acum este de 1,88%, se va vedea începând din trimestrul II, având în vedere decalajul de timp de 6 luni pe care îl prevede legea (BNR încearcă să schimbe prevederea astfel încât IRCC să aibă un decalaj de doar 3 luni).

După cum arată lucrurile, BNR va mai opera o scădere a dobânzii de referință, ceea ce va antrena reducerea în continuare a dobânzilor de pe piața interbancară.

Băncile sunt supralichide în acest moment și trebuie să facă ceva cu banii, mai ales că și dobânzile la titlurile de stat sunt în scădere. Așa că vor forța creditarea ipotecară, având în vedere că guvernul, chiar dacă a înghețat salariile la stat, unde sunt 1,249 milioane de angajați, nu are nicio intenție să le taie sau să reducă sporurile.

Pentru bănci creditarea ipotecară și creditele de consum sunt principalele motoare de creștere, având în vedere incertitudinile legate de creditarea corporate. Dacă în 2020 creditarea ipotecară pe sold a crescut cu 8 miliarde de lei, creditarea corporate a crescut cu numai 5,5 miliarde de lei, și asta în condițiile în care cea mai mare parte a creditelor pe

care le dau băncile sunt garantate de stat prin diversele programe - IMM Invest, Agro, Leasing etc.

Dacă dobânzile și costurile unui credit vor scădea sau nu vor crește cel puțin în următorii 5 ani, având în vedere că mesajul Uniunii Europene și a puternicelor țări industrializate este de a ține dobânzile la un nivel extrem de scăzut până când economiile și companiile își vor reveni, prețurile apartamentelor (imobile în general) vor crește; nu uniform, și nu în toate orașele.

Problema în România este că prețul de referință în imobiliare este în euro, chiar dacă tranzacția se decontează și în lei. Așa că orice creștere a cursului leu/euro se vede și în prețul final.

Brokerii imobiliari cred că o creștere a prețurilor până în 10% într-un an este sănătoasă, mai ales dacă cererea este în creștere.

Dacă prețurile apartamentelor (imobilelor) cresc în euro, scăderea dobânzilor la lei de către bănci este practic anulată. Asta ca să nu mai vorbim de creșterea cursului leu/euro.

Dacă previziunile economice de acum se vor adeveri, adică o creștere economică de peste 4%, fără tăieri de salarii nici la stat nici la privat, cu revenirea presinilor pe piața forței de muncă, vom vedea o creștere mai susținută a prețurilor apartamentelor. Mai ales că, la prețurile actuale, cu salariul mediu de 3.500 de lei net pe lună, îți poți cumpăra un apartament de 2 camere de 70.000 de euro în 8,2 ani, față de 32 de ani în anul 2008, conform unei analize a firmei de brokeraj imobiliar SVN.

Ceea ce vedem noi în acest moment ca știri privind creșterea prețurilor materiilor prime, puțin mai încolo vom vedea în prețurile produselor finite.

Acest lucru se va vedea și pe piața construcțiilor, unde fierul, cimentul înregistrează creșteri susținute.

Dacă guvernul va da drumul banilor pentru investițiile publice în infrastructură, piața muncii se va tensiona, având în vedere existența unui deficit de 500.000 de oameni în sectorul de construcții. Acest lucru va duce la creșterea salariilor și, implicit, în final, la creșterea prețurilor construcțiilor.

De la această realitate pornim la începutul acestui an 2021”.

Piața este în continuare captivă în câteva zone din țară – București, Vest și Centru. Cu puține excepții, cererea, dar și oferta nouă s-au orientat și în acest an spre locațiile consacrate, devenite deja poli de dezvoltare. Din acest punct de vedere există un dezechilibru pe piață, care se va menține atâta timp cât nu vor fi rezolvate problemele legate de disponibilitatea forței de muncă și infrastructură .

Dacă până acum cumpărătorii erau mult mai interesați să cumpere locuințe în centrele marilor orașe și chiar la limită, în zonele imediat apropiate și cu acces facil în oraș, acum lucrurile par să se schimbe. Tendința e de migrare de la centrul orașului în zone destul de îndepărtate, chiar în zone care acum doi ani nu erau deloc luate în calcul.

De exemplu, în zona Bucureștiului, până recent cumpărătorii preferau să cumpere locuințe cel mult în zona Ilfov, cu acces ușor spre centru din cauza drumului zilnic către serviciu. Acum, însă, ei par să fie dispuși să se îndepărteze din ce în ce mai mult. „În 2020, cu pandemia, Crevedia a devenit vedetă în piața imobiliară. La fel și Săbăreni, în Giurgiu, pe linia de marcatie cu Ilfov sau Gulia, în Dâmbovița, imediat după Chitila, care până acum era o zonă uitată”, spune Nichifor.

Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: piața apartamentelor similare celui analizat - apartament 2 camere, precum și a locuințelor situate în localitate, este atât locală, cât și regională.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor edificate în ansambluri rezidențiale din zona mediană a localității 1 Decembrie. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în același areal.

Analiza cererii: majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața rezidențială au drept subiect apartamentele în blocuri. În ceea ce privește subpiața apartamentelor de tipul celui evaluat, amplasate în cartierul și zona în care este amplasat imobilul evaluat, apreciem că există:

- Semi și decomandate, cu suprafețe de cca 50 mp, amplasate în blocuri construite din cărămidă, edificate în perioada înainte de 1990; acestea se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 40.000 și 50.000 EUR în funcție de etaj, suprafața, calitatea finisajelor și dotări;
- Nivelul chiriilor pentru apartamente similare imobilului evaluat, dar mobilate și dotate complet, este cuprins între 180 și 250 eur/lună, cu o frecvență mai ridicată în intervalul 200-225 EUR/lună

Analiza ofertei competitive: având în vedere analiza tipului proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților din perimetrul respectiv. Piața rezidențială din comuna 1 Decembrie este împărțită în:

- apartamente în blocuri vechi construite în anii 80, - zona centrală și mediană;
- case de locuit unifamiliale vechi, în principal zona mediană și periferică a localității;
- de asemenea case vechi reabilitate sau case și vile noi se regăsesc în toate zonele orașului

Echilibrul pieței: în cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală;

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 mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține la același nivel cu ușoare fluctuații. În prezent punctul de echilibru al pieței pentru locuințe nu este atins. Se poate considera că piața apartamentelor este în dezechilibru.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

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 terenului liber

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii rezidentiale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati rezidentiale. Pentru apartamentul analizat nu exista indiciii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea rezidentiala. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice cu venituri medii .

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata.

Pentru proprietatea analizata se pot utiliza:

Abordarea prin piata: este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se ajustati (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: **31.540 EURO**, echivalent a **155.400 lei**

Abordare prin venit: In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Pentru transformarea venitului generat de proprietate intr-un indicator de valoare se utilizeaza fie o rata de capitalizare, fie un factor multiplicator, metoda cunoscuta sub denumirea de capitalizare directa. Pentru proprietatea subiect s-a utilizat multiplicatorul venitului brut potential (MVBP). Pentru aceasta se estimeaza venitul brut potential al imobilului, se estimeaza multiplicatorul (MVBP). Prin inmultirea multiplicatorului cu venitul brut potential se obtine o indicatie asupra valorii de piata.

Estimarea este realizata in conditiile in care veniturile potentiale din inchirierea imobilului se obtin din contracte ce includ angajamente uzuale existente pe piata pentru ambele parti

(chiriasul plateste chiria si utilitatile iar proprietarul plateste impozitele, asigurarea si reparatiile capitale).

Pentru estimarea MVBP au fost analizate date privind oferte de inchiriere pentru imobile similare. In functie de informatiile culese, comparabilelor utilizate la abordarea prin piata le sunt atribuite chirii lunare potientiale, in functie de caracteristicile fizice. Chiriile atribuite imobilelor comparabile se refera la apartamente nemobilate. Ulterior se selecteaza un multiplicator din intervalul obtinut. Multiplicarea venitului brut potential cu MVBP conduce la obtinerea valorii de piata.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin venit este: **32.000 EURO**, echivalent a **157.700 LEI**

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de analiza a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente.

Criteriile prin care se analizeaza (reconciliaza) rezultatele abordarilor pentru a selecta valoarea de piata din randul valorilor estimata in cadrul abordarilor sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista suficiente tranzactii cu proprietati similare; nivelul preturilor de tranzactionare in general se formeaza urmarind ofertele de vanzare prioritar fata de situatiile de inchirieri; adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detalieri, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei imobiliare, fata de abordarea prin venit, unde datele disponibile privind veniturile si cheltuielile necesita prelucrari ce diminueaza gradul de incredere.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate mai multe date de piata, informatiile disponibile despre vanzari fiind mai abundente decat cele relative la inchirieri.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata : 155.400 lei, echivalentul a **31.540 euro**
Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.



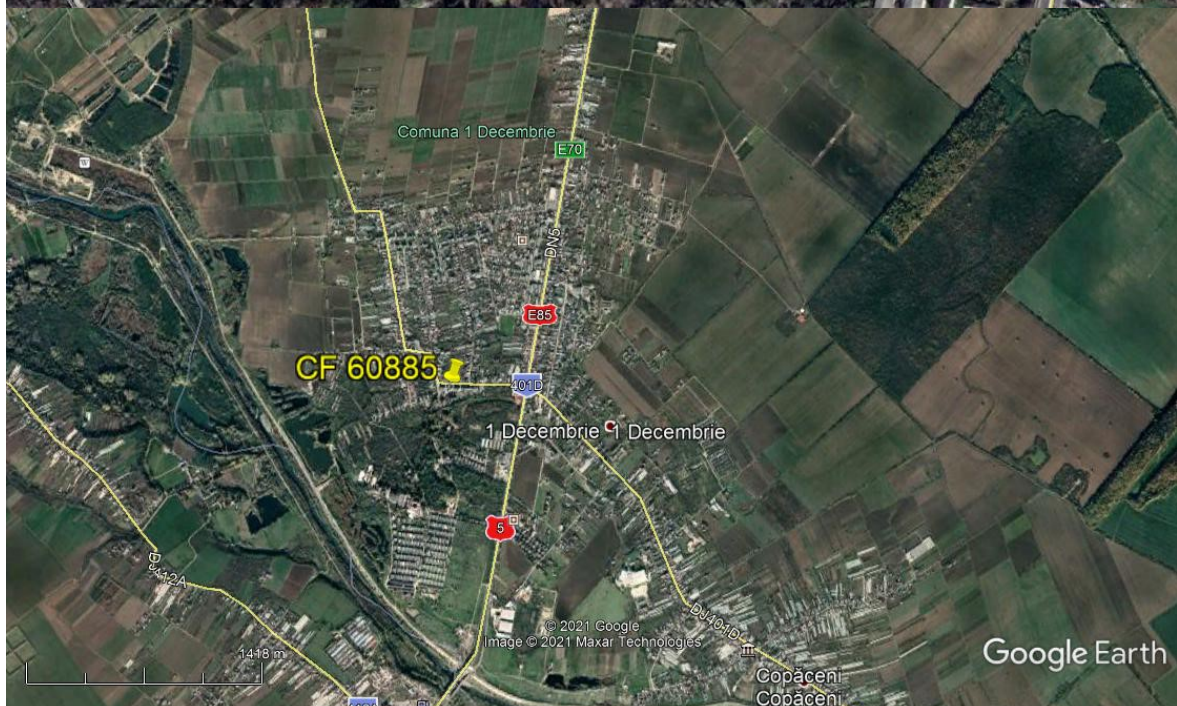
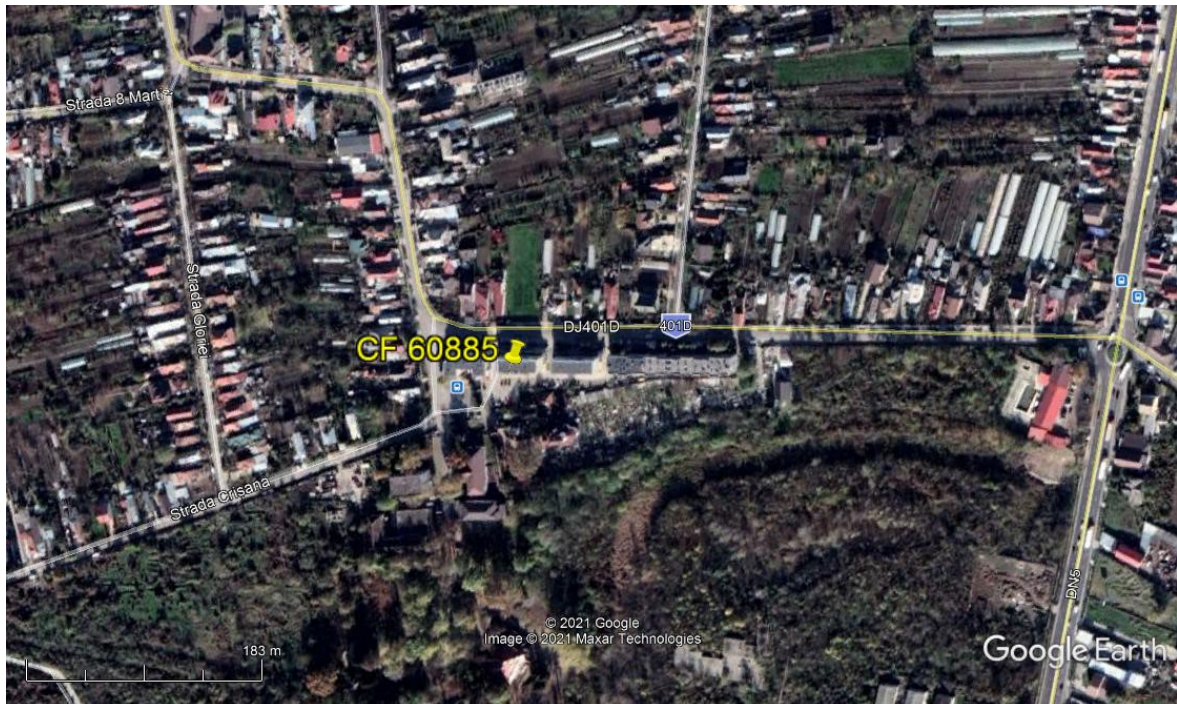
VII. ANEXE

Localizare

Anexe de calcul

Date despre vânzari și cotații

Localizare proprietate subiect:



Anexe de calcul

ABORDAREA PRIN PIATA				
AJUSTARI	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	41.000	43.000	52.000
Componente nonimobiliare	Nu	Nu	Nu	da
Ajustare		0	0	-1500
Preț ajustat (EURO)		41.000	43.000	50.500
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-2.050	-2.150	-2.525
Pret ajustat (EURO)		38.950	40.850	47.975
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		38.950	40.850	47.975
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		38.950	40.850	47.975
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		38.950	40.850	47.975
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	igienizare si refacere instalatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		-1.500	-1.500	-1.500
Preț ajustat (EURO)		37.450	39.350	46.475
Condiții de piata	mai.21	mai.21	mai.21	mai.21
Ajustare		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		37.450	39.350	46.475
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	1 Decembrie, Str.L. Rebreanu	str. Artistilor, 1 Decembrie	1 Decembrie, Str.L. Rebreanu	1 Decembrie, DN 5
Ajustare		3%	0%	-10%
Ajustare (EUR)		1.124	0	-4.648
Pret ajustat (EURO)		38.574	39.350	41.828
Etajul	1/P+3E	2/P+3E	3/P+3E	2/P+3E
Ajustare (%)		3%	5%	3%
Ajustare (EUR)		1.157	1.968	1.255
Pret ajustat (EURO)		39.731	41.318	43.082
Anul PIF	1985	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		39.731	41.318	43.082
Compartimentare	decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		39.731	41.318	43.082
Suprafata fara balcoane (mp)	45,32	51	50	52
Ajustare (%)		-11,1%	-9,4%	-12,8%
Ajustare (EUR)		-4.425	-3.867	-5.534
Pret ajustat (EURO)		35.306	37.450	37.548
Finisaje/dotari	inferioare	Medii	Medii	Medii
Ajustare (unitara)		-50	-50	-50
Ajustare (EUR)		-2.266	-2.266	-2.266
Pret ajustat (EURO)		33.040	35.184	35.282
Anexe ale locuintei (garaj, boxa, numar balcoane etc...alte corectii)	baie, balcon	baie, balcon	baie, balcon	baie, balcon
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	-1.500	-800
Pret ajustat (EURO)		33.040	33.684	34.482
Centrala termica	nu	Da	Da	Da
Ajustare		-1.500	-1.500	-1.500
Preț ajustat (EURO)		31.540	32.000	33.000
Ajustare totală netă (EURO)		-7.410	-8.666	-14.993
Ajustare totală netă (%)		-18%	-20%	-30%
Ajustare totală brută (EURO)		11.972	12.601	17.503
Ajustare totală brută (%)		29%	29%	35%
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (%)				
VALOARE DE PIATA PROPUȘĂ		31.540 €	1 EUR=	4,9266 lei
VALOARE DE PIATA PROPUȘĂ		155.400 lei		06.05.2021

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 tendintei. Exista situatii in care se aplica ajustari pe baza de cost cum ar fi costul de inlocuire net al centralei termice sau costuri pentru componente nonimobiliare. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in functie de negocierea dintre cumparator si agentia imobiliara, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere in intervalul 5-10%

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-5%	-5%	-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 - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluarii, plata se face cash, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-1.500	-1.500	-1.500

Cheltuielile facute dupa cumparare reprezinta investitia ulterioara facuta de proprietar pentru a aduce imobilul la un grad minim de confort. Determinarea valorii acestor lucrari s-a facut conform tabelului de calcul anexat. In cazul de fata, pentru proprietatea subiect si comparabilele utilizate sunt necesare ajustari.

Conditii de piata

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Ofertele pentru comparabilele folosite la determinarea valorii de piata, sunt recente - nu sunt necesare ajustari.

Localizare

In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10%, in cadrul aceluasi cartier.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai slaba	similara	mai buna
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	3%	0%	-10%

Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.

Etajul

Se observa un apetit mai mare al cumparatorilor pentru apartamentele situate la etaje intermediare. Apartamentele situate la parter sau la ultimul nivel al cladirii sunt in general mai ieftine cu pana la 10%. Insa exista preferinta spre parter in functie de elementul de acoperire al blocului, preferabile fiind situatiile blocurilor suplimentate cu sarpanta si invelitoare. Se poate lua in calcul inclusiv functionalitatea liftului daca acesta exista

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	inferior	inferior	inferior
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	3%	5%	3%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de apartamente pozitionate la etaje diferite in imobil.

Anul PIF			
Apartamentele situate in blocuri de locuit contruite inainte de 1977 sunt percepute de piata ca fiind mai putin valoroase decat cele construite dupa 1977. Diferentele de pret sunt cuprinse in general in intervalul 15-20%, pentru apartamente cu suprafata si compartimentare similara.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
blocurile fiind construite in aceeasi perioada, nu au fost necesare ajustari			
Compartimentare			
Diferentele de compartimentare sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea apartamentelor semidecomandate sau circulare.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
NU au fost necesare ajustari			
Suprafata fara balcoane (mp)			
Diferentele de suprafata sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru apartamente cu suprafata utila generoasa se cumparatorii platesc mai mult.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	mai mare	mai mare	mai mare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-11%	-9%	-13%
Ajustarile aplicate au fost calculate in functie de diferenta de suprafata intre fiecare comparabila si subiect si de pretul unitar (eur/mp) al fiecarei comparabile. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de influenta pe care o are suprafata apartamentului in pretul platit.			
Finisaje/dotari			
In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra locuintei, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare. In functie de tipul de finisaj, inferior, superior, mediu, mediu-superior, diferenta de pret este cuprinsa in intervalul 5-20%.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superioare	superioare	superioare
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-50	-50	-50
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de gradul de finisaj dintre subiect si comparabile si estimeaza costurile de aducere la acelasi grad de finisaj a comparabilelor cu subiectul, atunci cand gradul de finisaj este diferit.			
Anexe ale locuintei (garaj, boxa, numar balcoane etc...alte corectii)			
In general, in functie de existenta si/sau numarul balcoanelor sau de existenta unei boxe proprii a apartamentului sau existenta anexelor de tip garaj, diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 2-10%.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu au fost necesare ajustari			

Centrala termica			
Acest element este recunoscut de piata in majoritatea cazurilor la nivelul costului de inlocuire, mai ales in situatiile in care investitia este realizata recent. Diferentele de pret sunt cuprinse in general in intervalul 1500-3000 EUR in functie de numarul de camere sau de suprafata apartamentului.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	cu CT	cu CT	cu CT
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Valoare ajustare aplicata	-1.500	-1.500	-1.500
Ajustarile aplicate reprezinta aportul valoric adus in apartament de costul de inlocuire al unei instalatii de incalzire cu centrala termica proprie.			
Componente nonimobiliare			
Diferentele de pret pentru componentele nonimobiliare se refera in general la disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult pentru un apartament mobilat. In general surplusul generat de componentele nonimobiliare in pretul de vanzare este mic, in general sub 2.000 EUR, si rareori peste 5.000 EUR, pentru apartamentele mobilate, utilate si dotate modern.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	mobilat
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Valoare ajustare aplicata	0	0	-1.500
Ajustarile aplicate pentru componente nonimobiliare(integral/partial) reprezinta costul unor dotari similare si au fost estimate in urma analizei de piata.			

Abordarea prin venit - metoda multiplicatorului venitului brut potential MVPB			
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pretul corectat al comparabilelor pentru tip tranzactie (EUR)	38.950	40.850	47.975
Chiria lunara apreciata (EUR)	220	220	250
Chiria anuala (EUR)	2.640	2.640	3.000
Multiplicatorul venitului brut potential (MVPB)	14,8	15,5	16,0
MVPB selectat	14,80		
Chiria lunara estimata pentru proprietatea subiect (EUR/luna)	180		
Valoarea de piata estimata (EUR)	32.000		
Valoarea de piata estimata (LEI)	157.700		
Chiria lunara estimata pentru proprietatea subiect are in vedere diferenta dintre comparabilele - oferte de inchiriat si proprietatea subiect; chiria alocata fiecarei comparabile se refera la chiria obtinabila pentru fiecare comparabila utilizata la abordarea prin piata in functie caracteristicile fizice ale acestora; toate chiriile estimate in cadrul acestei abordari se refera la apartamente nemobilate; multiplicatorul a fost selectat in functie de gradul de similitudine dintre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Multiplicatorul selectat poate fi la nivelul unei comparabile sau o medie a doua sau mai multe comparabile care se aseamana mai mult cu apartamentul de evaluat.			

Date despre vânzari și cotații C1

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/com-1-decembrie-2-cam-2-3-decom/65319ffg46g37...

Google (16 unread) - quant... Cloud Webpro Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Alte marcaje


publi24.ro
o marca rusmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adaugă

Com 1 decembrie 2 cam 2/3 decom **41 000 EUR**
Valabil din 20.03.2021 07:17:48

Ilfov, 1 Decembrie Vezi pe harta

Salveaza anuntul pe mai tarziu



Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 31

Raporteaza

Dan

Specificatii

Suprafata utila	51,0 m ²
-----------------	---------------------

Descriere Imobiliare

Comuna 1 DECEMBRIE va oferim la vanz pe str ARTIȘTILOR în planul 2 un ap 2 cam cf 1 dec la 2/3 liber, curat și cu imbunatatiri la 41000 euro

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunt verificat telefonic- de actualitate. Din discutiile telefonice apartamentul este situat la 2/P+3E, construit inainte de anul 1990, are finisaje medii, localizare inferioara, centrala termica, balcon , baie, suprafata utila fara balcon 51 mp. Se vinde nemobilat, pretul este usor negociabil in limita maxima de 5 %.

C2

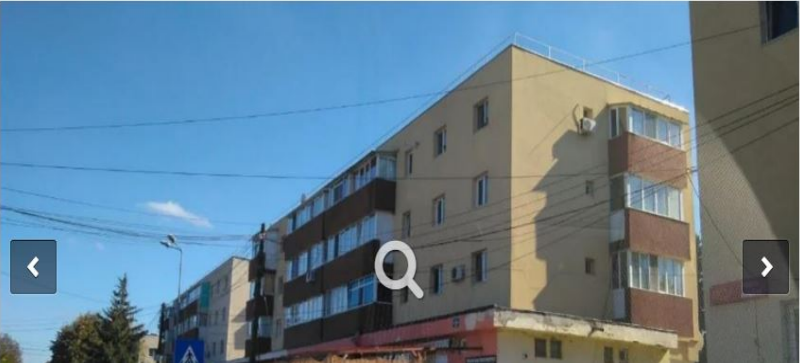
publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere/5e478207588i7hdidiie6e467i045...

licații Google (16 unread) - quant... Cloud Webpro Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Alte marcaje Lista d

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga anunt

Apartment 2 camere **43 000 EUR**
Ilfov, 1 Decembrie Vezi pe harta Valabil din 23.02.2021 23:54:11



0732515890

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 152

Raporteaza

Dana

Specificatii

Suprafata utila 50,0 m²

Descriere Imobiliare

Proprietar, vand apartament compus din 2 camere, 1 hol, 1 baie si 1 bucatarie situat in comuna 1 Decembrie jud Ilfov. etaj 3 /3, balcon inchis cu termopan/isopan, decomandat, usa de metal, centrala termica, gresie si parchet. Apartamentul este situat la 100m de statia capat de line a cursei 471(ratb), 200m distanta de primaria com.1 Decembrie, si locul de joaca special amenajat pt copii. Locuri de parcare asfaltate sunt disponibile la intrarea in scara blocului.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunt verificat telefonic-de actualitate. Din discutiile telefonice apartamentul este situat la 3/P+34E bloc cu terasa, construit inainte de anul 1990, are finisaje medii, localizare identica cu a apartamentului de evaluat, are centrala termica, balcon inchis cu termopan, 1 baie, eliberabil imedia, pretulisor negociabil, suprafata utila 50 mp.

C3

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-de-vanzare/3551216ih8887f5e53gd757f...


Google (16 unread) - quant... Cloud Webpro Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Alte marcaje

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga anunt

Apartment de vânzare! **52 000 EUR negociabil**
Valabil din 28.03.2021 20:02:14

Ilfov, 1 Decembrie Vezi pe harta



Mesaj


Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 126

Raporteaza

 **Manescu Iuliana**
Vezi toate anunturile

Descriere Imobiliare

Apartment de vânzare!

Apartment cu 2 camere (modificat ulterior cu 3 camere), baie și balcon mare cu mobilier de bucătărie. Apartmentul este confort 1 decomandat, mobilat și utilat complet, având montată centrală proprie. Acesta este situat în comuna 1 Decembrie, județul Ilfov, stradal, etajul 2/3, la aproximativ 15 minute de București. În împrejurimile acestuia se află mai multe magazine și supermarketuri, respectiv Mega Image, Lidl, Profi. În spatele blocului există un parc cu băncuțe și multă verdeață, prevăzut cu loc de joacă pentru copii și un loc special pentru animalele de companie. Blocul este prevăzut cu parcare proprie, apartmentului fiindu-i atribuite 2 locuri de parcare. Stația Stb, maxi-taxi, se află în imediata apropiere, iar la aproximativ 2 km se află cartierul rezidențial Green City, prevăzut cu restaurante, terasă cu piscină și sală fitness.

Blocul este construit în anul 1988 fiind reabilitat termic cu geamuri și uși din termopan.

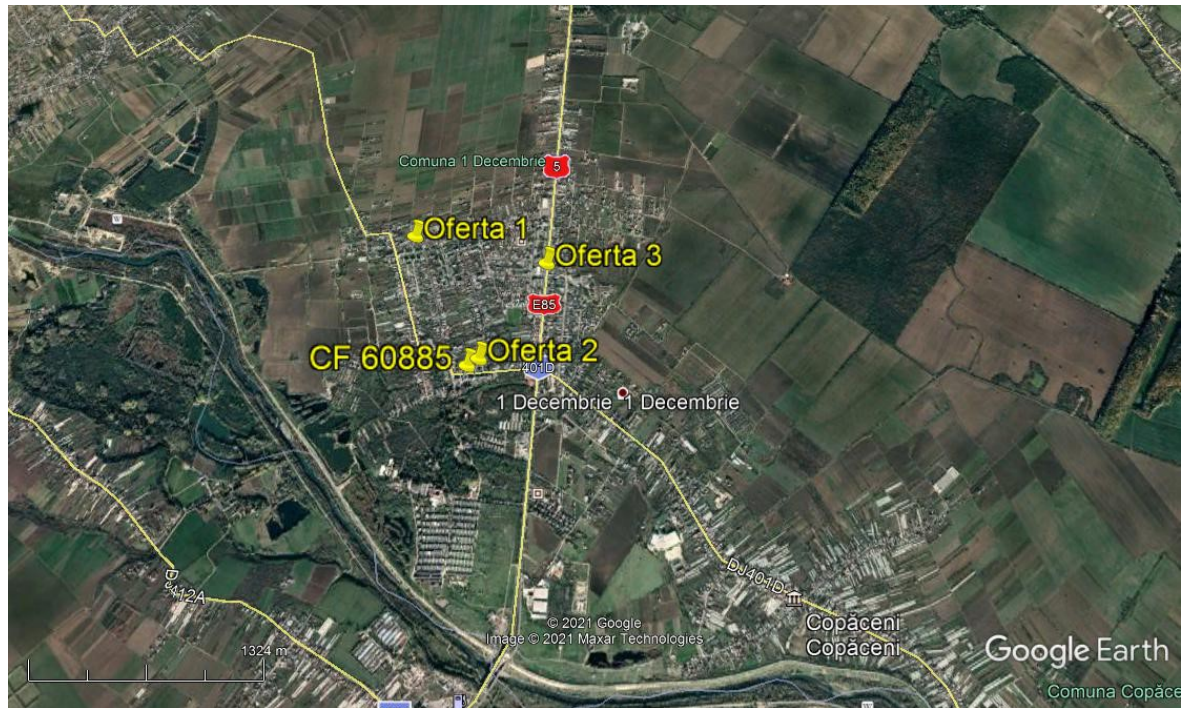
Pretul apartmentului este de 52.000 utilat complet și discutabil fără aparatura electrocasnică.

Pentru mai multe detalii sunați la numărul de telefon .

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunt verificat telefonic-de actualitate. Din discutiile telefonice apartmentul este situat la 2 /P+3E, construit inainte de anul 1990, are finisaje medii, localizare superioara, la strada principala, DN5, centrala termica, balcon , baie, dotat cu electrocasnice de buna calitate si mobilier, pretul foarte usor negociabil, suprafata utila fara balcon 50 mp.

Pozitionare comparabile



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60885-C1-U3 1 Decembrie



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. 1 Decembrie , Str Liviu Rebreanu, Nr. 27, Bl. A, Sc. 1, Et. 1, Ap. 3, Jud. Ilfov

Părți comune: ACOPERIS,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60885-C1-U3	50,79	45,32	11.21	11.21	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
215109 / 29/07/2018	
Act Notarial nr. 729, din 01/01/2000 (CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE;);	
B18	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATECU TITLU DE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) SC TRANS - IORDACHE SRL , CIF:9999999999999, LIPSA CNP;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
215109 / 29/07/2018	
Act Notarial nr. 1269, din 09/05/2001 (; Contract de garantie imobiliara);	
C8	A1
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1000000000 RON	
1) BANCA ROMANA DE SCONT SA , CIF:9999999999999, LIPSA CNP;	
<i>OBSERVATII: Se inscrie dreptul de ipoteca pentru suma de 1.000.000.000 lei + dobanzile aferente si interdictia de instrainare in favoarea Banca Romana de Scont Sa Sucursala Giurgiu.</i>	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. 1 Decembrie , Str Liviu Rebreanu, Nr. 27, Bl. A, Sc. 1, Et. 1, Ap. 3, Jud. Ilfov

Părți comune: ACOPERIS,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60885-C1-U3	50,79	45,32	11.21	11.21	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/03/2020, 08:41