

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 1/12.04.2012		
--------------------------------------	------------------	--	--

1. EVALUATOR	Voicescu Marius
Legitimatie ANEVAR	Nr. 9557
Firma	S.C. EUSIM CONSULTING S.R.L.
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orasul: BUCURESTI ▪ Strada/Bdul. Octavian Goga nr. 24, bloc M62, scara 3, etaj 7, apartament 85, sector 3 ▪ Telefon: 031.105.12.32 ▪ Fax: 031.105.12.33 ▪ E-mail: m_voicescu@yahoo.com; office@eusim.ro

2. CLIENT	Persoana juridica: S.C. Proiectare si Productie Rocast S.R.L.
	▪
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoana juridica: S.C. Proiectare si Productie Rocast S.R.L.

3. PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 2 camere situat la parterul unui imobil cu S+P+10 nivele
Proprietar	Persoana juridica: S.C. Proiectare si Productie Rocast S.R.L.
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Municipiul Bucuresti Sos. Colentina, nr. 62, bl. 104, et. P, ap. 1, sect. 2

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	182.804 LEI echivalent 41.800 EUR
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piata
SCOPUL EVALUARII	Informare
DATA DE REFERINTA A EVALUARII	13.04.2012
DATA INSPECTIEI	31.01.2012
CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EUR = 4,3733 LEI
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dobandirea: Temei contractual: Contract de vanzare cumparare nr. 30248 din 31.08.1993 Extras de CF nr. 225785-C1-U2 Documentatia cadastrala In ANEXA nr. 6 este prezentata copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenientei proprietatii ▪ Dreptul de proprietate: Deplin ▪ Carte funciara nr. 225785-C1-U2 a municipiului Bucuresti, sector 2 ▪ Numar cadastral: 225785-C1-U2 In ANEXA nr. 6 este prezentata copia Incheierea de Intabulare si/sau Extrasul de Carte Funciara
	▪
7. DATE PRIVIND SUPRAFATA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata inregistrata in documentatia cadastrala: ▪ Au = 48,10 mp In ANEXA nr. 7 este prezentata copia documentatiei cadastrale care cuprinde: Relevu apartament
8. SITUATIA ACTUALA A APARTAMENTULUI	La data vizitei apartamentul are destinatie comerciala.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Zona estica
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: - Sos. Colentina Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu trei benzi pe sens si linii de tramvai
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier blocuri de locuinte <p>In zona se afla</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de buna calitate, piata agroalimentara, supermarket-uri ▪ Unitati de invatamant (mediu) ▪ Unitati medicale ▪ Institutii de cult ▪ Sedii de banci ▪ Altele
UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retea urbana de energie electrica: existenta ▪ Retea urbana de apa: existenta ▪ Retea urbana de termoficare: existenta ▪ Retea urbana de gaze: existenta ▪ Retea urbana de canalizare: existenta ▪ Retea urbana de telefonie: existenta ▪ Altele
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa

AMBIENT	▪ Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta estica a Bucurestiului, amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare satisfacatoare. Poluare redusa. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI DE BAZA (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	▪ BLOC DE LOCUINTE S+P+10E ▪ Etaj parter
ANUL PIF	▪ 1977
CARACTERISTICI	▪ Structura: cadre b.a. ▪ Inchideri perimetrare: panouri prefabricate ▪ Acoperis: terasa ▪ Aspect exterior: fara degradari ale finisajelor ▪ Aspect interior: ingrijit ▪ Numar de restantieri la plata intretinerii: mic
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZA	▪ Aspect ingrijit, utilitati complete etc.
11. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANTUL DE SUPRAFATA	In ANEXA nr. 7 este prezentat bilantul de suprafata conform documentatiei cadastrale: ▪ Au = 48,10 mp
TAMPLARIE	▪ Exterioara: geamuri cu tamplarie de lemn si geam simplu, usa din PVC cu geam termopan si usa metalica la intrarea din strada si usa metalica la intrarea din bloc in apartament. ▪ Interioara: celular furniruite
FINISAJE	▪ Inferioare: ▪ Linoleum in hol si camere ▪ Parchet laminat in holul de la intrarea din interiorul blocului ▪ Mozaic in baie si bucatarie ▪ Faianta in baie ▪ Zugraveli lavabile in camere, hol si bucatarie ▪ Radiatoare de fonta ▪ Aer conditionat (doua aparate)
INSTALATII SI DOTARI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Curenti slabi (telefonie si cablu tv)
INSTALATII SI DOTARI INCALZIRE	▪ Din reseaua orasului ▪ Instalatiile sunt bine intretinute
INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU APA	▪ Din reseaua orasului ▪ Instalatiile sunt bine intretinute
INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din reseaua orasului ▪ Instalatii si dotari bine intretinute
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Aspect ingrijit, utilitati complete.
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piata locuintelor rezidentiale amplasate in blocuri de locuinte
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala de blocuri de locuinte ▪ Din punct de vedere edilitar: in stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie activa
OFERTA DE LOCUINTE SIMILARE	▪ Mare
CEREREA DE LOCUINTE SIMILARE	▪ Medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/	▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI

OFERTA)	
PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 40.000 EURO ▪ Maxim: 50.000 EURO
CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 250 EURO / luna ▪ Maxim: 350 EURO / luna
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI

13. CEA MAI BUNA UTILIZARE	<p>Conceptul de <i>cea mai buna utilizare</i> reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.</p> <p><i>Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.</i></p> <p>Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ cea mai bună utilizare a terenului liber ▪ cea mai bună utilizare a terenului construit. <p>Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ permisibilă legal ▪ posibilă fizic ▪ fezabilă financiar ▪ maxim productivă <p>Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de <i>proprietate imobiliară rezidențială</i>. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ este permisibilă legal; ▪ îndeplinește condiția de fizic posibilă. ▪ este fezabilă financiar. ▪ este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).
-----------------------------------	---

14. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA 2011	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IVS – Cadru general ▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 102 – Implementare ▪ IVS 103 – Raportarea evaluarii ▪ IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Legislatia in vigoare

14.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparatie directa. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de

evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati, pentru care se cunosc valorile de tranzactie, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu proprietati similare efectuate in aceeasi zona.

Valorile selectate in urma tranzactiilor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt corectate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.

In ANEXA nr. 3 este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	182.804 LEI echivalent 41.800 EUR
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

14.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc.

Elementele necesare calculului valorii apartamentului sunt :

- Venitul brut potential VBP – venitul lunar potential obtinut din inchirierea apartamentului ;
- Preturi ale apartamentelor expuse pe piata pentru vânzare în zone apropiate apartamentului supus evaluării si comparabil cu acesta
- Chirii ale apartamentelor expuse pe piata pentru vânzare în zone apropiate apartamentului supus evaluării si comparabil cu acesta
- Calculul multiplicatorului chiriei brute pe baza informatiilor comparabile de piata.
- Convertirea venitului brut potential in valoare prin aplicarea multiplicatorului chiriei brute la acesta
- Formula de calcul este: $V = VBP \times MCB$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in Anexa 4. Astfel, opinam ca valoarea de piata a apartamentului analizat este de:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	188.052 LEI echivalent 43.000 EUR
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

14.1.c ABORDAREA PRIN COST

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru aceste tipuri de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare.

15. DEFINITII, IPOTEZE, CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marșchet adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

1. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
2. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
3. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
4. Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
5. Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
6. Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
7. Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
8. Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
9. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații 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;
10. Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
11. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
12. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
13. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

14. Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
15. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
16. Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.

Condiții limitative:

17. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
18. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
19. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
20. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
21. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
22. Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

15.4. SURSE DE INFORMARE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele apartamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.anuntul.ro, etc.;
- revistele de profil: Piața de la A la Z;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul și din zona în care se situează apartamentul supus evaluării.
- Ofertele de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferta;
 - pentru COMPARABILA 2: oferta;
 - pentru COMPARABILA 3: oferta;

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

17. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

18. CERTIFICARE

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certificăm că:

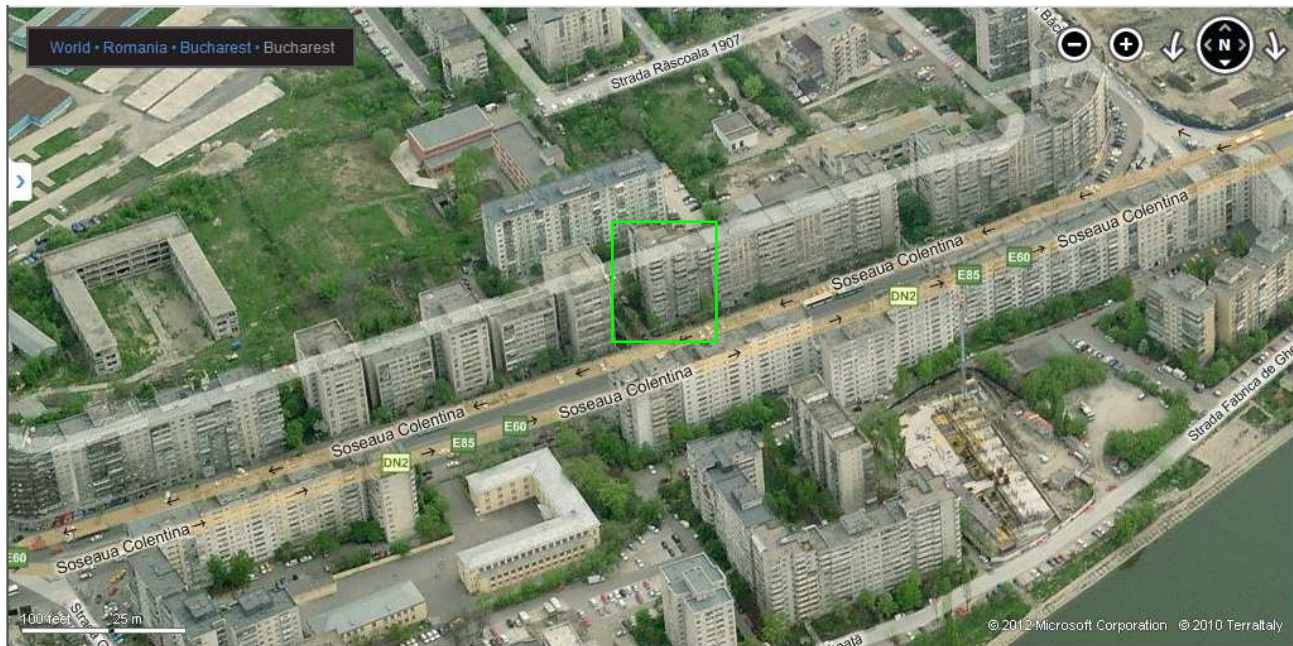
23. Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
24. Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepertinente din punct de vedere profesional.
25. Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
26. Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
27. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
28. Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
29. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
30. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
31. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

20. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE
PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	182.804 LEI echivalent 41.800 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN :	ABORDAREA PRIN PIATA
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.	

ANEXE:

- ANEXA nr. 1: Amplasarea in zona**
- ANEXA nr. 2: Fotografii ale proprietatii**
- ANEXA nr. 3: Determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe**
- ANEXA nr. 4: Determinarea valorii prin metoda capitalizarii**
- ANEXA nr. 5: Extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii**
- ANEXA nr. 6: Documente care atesta proprietatea (Extras de C.F.)**
- ANEXA nr. 7: Documentatia cadastrala**



Zona de amplasament



Fatada blocului



Intrarea in apartament (din strada)



Camera



Camera



Bucatarie



Baie

Abordarea prin piata

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
CRITERII	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
PRET (EUR)		54.000	54.000	53.000
Elemente de Comparatie				
TIP COMPARABILA		oferta	oferta	oferta
Variatie (corectie)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectata		51.300	51.300	50.350
DREPTURI DE PROPRIETATE				
Variatie (corectie)	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectata		51.300	51.300	50.350
CONDITII DE FINANTARE				
Variatie (corectie)	la piata	similar	similar	similar
Valoarea corectata		51.300	51.300	50.350
CONDITII VANZARE				
Variatie (corectie)	normale	normale	normale	normale
Valoarea corectata		51.300	51.300	50.350
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Variatie (corectie)	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectata		51.300	51.300	50.350
CONDITII PIETEI				
Variatie (corectie)		recent	recent	recent
Valoarea corectata		51.300	51.300	50.350
LOCALIZARE	Sector 2-Sos. Colentina- v.a.v. McDonalds	Sector 2-Colentina- Rau	Sector 2-Colentina- Maior V. Bacila	Sector 2-Sos. Colentina- Rau
Variatie (corectie)		5%	5%	5%
Valoarea corectata		53.865	53.865	52.868
CARACTERISTICI FIZICE				
CALITATEA CONSTRUCTIEI				
Variatie (corectie)	buna	buna	buna	buna
Valoarea corectata		53.865	53.865	52.868
NUMAR DE CAMERE				
Variatie (corectie)	2	2	2	2
Valoarea corectata		53.865	53.865	52.868
TIP APARTAMENT				
Variatie (corectie)	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat
Valoarea corectata		53.865	53.865	52.868
ETAJ				
Variatie (corectie)	P/10	P/4	P/8	8/10
Valoarea corectata		53.865	53.865	50.224
FINISAJE				
Variatie (corectie)	inferioare	superioare	superioare	superioare
Valoarea corectata		48.479	48.479	45.202
INCALZIRE				
Variatie (corectie)	termoficare	termoficare	C.T.	termoficare
Valoarea corectata		48.479	46.479	45.202
ANUL P.I.F.				
Variatie (corectie)	1977	1987	1986	1978
Valoarea corectata		46.055	44.155	45.202
SUPRAFATA				
Diferente suprafata	48,10	54	50	52
Valoarea corectata		41.023	42.477	41.812
CARACTERISTICI ECONOMICE				
Variatie (corectie)	normale	normale	normale	normale
Valoarea corectata		41.023	42.477	41.812
UTILITATI				
Variatie (corectie)	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectata		41.023	42.477	41.812
C.M.B.U.				
Variatie (corectie)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectata		41.023	42.477	41.812
COMPONENTE NON-IMOBILIARE ALE VALORII				
Variatie (corectie)	nu e cazul	nu	nu	nu
Valoarea corectata		41.023	42.477	41.812
PARCARE				
Variatie (corectie)	nu	nu	nu	nu
Valoarea corectata		41.023	42.477	41.812
BOXA				
Variatie (corectie)	nu	nu	nu	nu
Valoarea corectata		41.023	42.477	41.812
Total Corectie Bruta		15.407	13.953	13.573
Total Corectie Bruta%		30%	27%	27%
Valoarea adoptata : COMPARABILA 3 (valoarea cu cele mai mici corectii)				
V adoptat (rotunjit) - EUR			41.800	

Abordarea prin venit

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA MULTIPLICATORULUI BRUT AL CHIRIEI				
ELEMENTE DE CALCUL	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4
Numar de camere	2	2	2	2
Preturi de vanzare expuse pe piata (EUR)		47.000	55.000	54.000
Chirii brute lunare (EUR)		280	300	300
MCB (Multipliatorul chiriei brute)		168	183	180
MCB			171	
Chirie			250	
Curs Valutar	LEI/EURO		4,3733	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		43.000	
	LEI/EURO		188.052	

Anunturi vanzare:

Comparabila 1

Actualizat la 16 Martie 2012 ID: 1270RUN10956



Apartment in bloc - semidecomandat
2 camere, 1 dormitor

Zona: **Colentina**
Reper: RAU

Conso.ro RECOMANDA:
Rata **221** EU/luna

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
54.000 EU	n/a	n/a

Coordonate de contact

IDEA CLASS DESIGN
Bucuresti

Contacteaza-ne telefonic

☎ **Telefoane:**
0736 935 106 / 0769 041 380 /
021 321 21 81

Pentru aceasta oferta contactati agentul imobiliar:

Anca Dobre
tel: 0736 935 106 /
0769 041 380 / 021 321
21 81

Completati formularul de mai jos pentru a contacta agentia:

Nume: *

Telefon:

Email: *

Mesaj:

Notari / Utilitati / Informatii utile

- 54 mp - suprafata utila
- 57 mp - suprafata construita
- semi-decomandat
- un dormitor
- 1 grup sanitar
- 1 balcon
- parchet, gresie, faianta, geamuri termopan, aer conditionat, interfon
- construit in 1977 - 1990
- destinatii: rezidentia
- contr. vanzare-cumparare
- poseda numar cadastral
- carte funciara
- rol fiscal
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, parc

Alte informatii

COLENTINA, RAU, vanzare apartament 2 camere, in bloc, confort I, semidecomandat, parter/4, suprafata 57mp., aer conditionat, usa metalica, gresie, faianta, parchet, termopan, constr.1987, 1 balcon, pret 54.000 EUR

Comparabila 2






Vanzare apartament 2 camere zona Colentina Rau.

Bucuresti, Sector 2, zona Colentina
COLENTINA

54.000 EUR Preț negociabil - Comision: 3% negociabil

Semidecomandat Confort 1 Parter / 8 Suprafata: 50 mp An constructie: 1986

Prezentare Imagini **Poziționare pe hartă** Informatii credite



1:1 1 - 4 din 9 [mai multe imagini](#)

Detalii

Apartamentul este situat la p/8 confort 1 decomandat cu o suprafata de 50 mp., blocul este construit in anul 1986. Alte detalii apartamentul este imbunatatit (parchet, gresie, faianta, usa metalica, tamplarie termopan, centrala termica , tamplarie interioara schimbata). Preț 54000 euro usor negociabil. Accepta credit, intabulata.

Nr. camere:	2	An constructie:	1986
Suprafata utilă:	50 mp	Structură rezistență:	beton
Compartimentare:	semidecomandat	Tip imobil:	bloc de apartamente
Confort:	1	Regim înălțime:	P+8E
Etaj:	Parter / 8	Suprafata construită:	50 mp
Nr. bucătării:	1	Nr. garaje:	---
Nr. băi:	1	Nr. locuri parcare:	---
Nr. balcoane:	1		

Specificații

Modificat la: 11/04/2012

Utilități


- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon, Telefon international
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere
- Acces internet: Cablu, Fibra optica

Finisaje

- Usi interior: Celulare, Lemn
- Stare interior: Buna
- Podetele: Parchet, Gresie
- Usa intrare: Metal
- Pereti: Vopsea lavabila, Faianta

Date agenție/agent

PGA IMOBILIARE
www.pgaimobiliare.ro



Daniel Vaduva
Broker imobiliar
Bucuresti, Bld Basarabia nr 55,
bl. M22, sc. A, ap 2, sector 2

Contactează prin telefon

0724900100
0216270069
021.6270069
0724.900100

Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X3FA100CG pe imobiliare.ro

Contactează prin email


Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

Trimite-mi o copie a mesajului

Alertă reducere preț 

Trimite unui prieten


Raportează oferta incorectă

Tipărește

Salvează anunț

Îmi place **Fi primul dintre prietenii tăi cărora să-i placă asta.**

Share Distribuie pe Facebook



Comparabila 3

COLENTINA 2 CAMERE

Bucuresti, Sector 2, zona Colentina

53.000 EUR Preț negociabil - Comision: STANDARD

Semidecomandat Confort 1 Etaj 8 / 10 Suprafața: 52 mp An construcție: 1978

Prezentare Imagini Poziționare pe hartă Informații credite



1 - 4 din 8 [mai multe imagini](#)

Caracteristici

- Nr. camere: 2
- Suprafața utilă: 52 mp
- Compartimentare: semidecomandat
- Confort: 1
- Etaj: Etaj 8 / 10
- Nr. bucătării: 1
- Nr. băi: 1
- Nr. balcoane: 1 (închise)
- An construcție: 1978
- Structură rezistență: beton
- Tip imobil: bloc de apartamente
- Regim înălțime: S+P+10E
- Suprafața construită: 57 mp
- Nr. garaje: ---
- Nr. locuri parcare: 1

Specificații

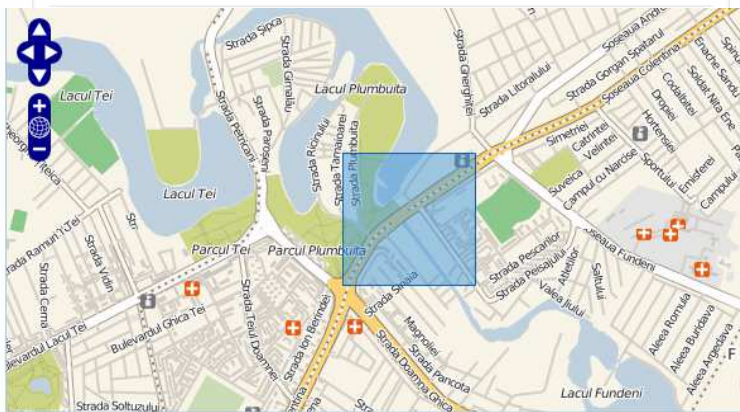
Modificat la: 22/03/2012

Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Sistem incalzire: Termoficare, Calorifere
- Climatizare: Aer conditionat
- Acces internet: Cablu

Finisaje

- Usi interior: Lemn
- Stare interior: Renovat
- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Podole: Parchet, Gresie
- Usa intrare: Metal
- Pereti: Vopsea lavabila, Faianta



Date agenție/agent

HOUSEART REAL ESTATE



www.houseart.ro

www.imobiliare.ro/houseart

Florin Balasescu

Senior Broker

Bucuresti, Calea Mosilor NR.

298, Sect 2.



Contactează prin telefon

0720359784

0212100965

0212100971 (fax)



Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X4VO00011 pe imobiliare.ro



Contactează prin email

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

Va rog sa ma contactati, sunt interesat de aceasta proprietate.

Trimite-mi o copie a mesajului



Alertă reducere preț



Trimite unui prieten



Raportează oferta incorectă



Tipărește



Salvează anunț



Îmi place



Fii primul dintre prietenii tăi cărui să-i placă asta.



Share

Distribuie pe Facebook

întinde-te la vorbă cu Free SIM

298, Sect 2.



Contactează prin telefon

0720359784

0212100965

0212100971 (fax)



Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X4VO00011 pe imobiliare.ro



Contactează prin email

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

Va rog sa ma contactati, sunt

Anunturi inchiriere:

Actualizat la 30 Ianuarie 2012
ID: 1296RUN1589

Apartment in bloc - semidecomandat

2 camere, 1 dormitor

nu există poză la această ofertă

Zona: Colentina
Reper: Maior Bacila

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
n/a	280 EU/luna	n/a

Coordonate de contact

SWEET HOME CONSULTING
Bucuresti

Contacteaza-ne telefonic

Telefoane:
0723.460.200
0721.776.827

Pentru aceasta oferta contactati agentul imobiliar:

SWEET HOME CONSULTING
tel: 0723.460.200

Completati formularul de mai jos pentru a contacta agentia:

Nume:

Telefon:

Email:

Actualizat la 12 Aprilie 2012
ID: 724RUN2510

Apartment in bloc - decomandat

2 camere, 1 dormitor

AISEL IMOBILIARE

Zona: Colentina
Reper: Ripiceni

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
n/a	300 EU/luna	n/a

Coordonate de contact

AISEL IMOBILIARE
Bucuresti

Contacteaza-ne telefonic

Telefoane:
021 3277561
0752 211130

Pentru aceasta oferta contactati agentul imobiliar:

Viviana Burcus
tel: 0754.211.141

Completati formularul de mai jos pentru a contacta agentia:

Nume:

Adresa agentie:



Apartment in bloc - semidecomandat

2 camere, 1 dormitor

Zona: Colentina

Reper: Colentina Rau

Vanzare	Inchiriere	Hotelier
n/a	300 EU/luna	n/a



RECLAMATI



SALVATE



SUGESTII

Notari / Utilitati / Informatii utile

54 mp - suprafata utila
etaj: 10/P+10
semi-decomandat

- un dormitor
- 1 grup sanitar
- 1 balcon

- mobilat
- mobilier modern
- interior renovat
- interior in stare foarte buna
- interior curat
- amplasat in imobil vechi
- imobil in stare buna
- incalzire prin termoficare
- strazi amenajate
- vedere stradala
- acces stradal

- destinatii: rezidenta
- structura: beton
- vecinatati: magazine, piata, gradinita, scoala, RATB, metrou, parc, lac, hotel, bar/pub, restaurant

- parchet, gresie, vinarom, faianta, geamuri termopan, calorifere aluminiu, aer conditionat, interfon, lift, usa metalica, masina de spalat, bucatarie mobilata, bucatarie echipata, frigider, aragaz, administrare, iluminat exterior, contor apa, contor caldura

• **Alte informatii**

Apartment cu 2 camere de inchiriat in zona Colentina - Colentina rau, 10/10, 54mp, semidecomandat, gresie, faianta, parchet, termopane, aer conditionat, usa metalica, renovat si imbunatatit, mobilat si utilat complet, mobilier modern, vedere pe spate, liber, 300 euro.
Oferte similare pe www.aisielimobiliare.ro

Coordonate de contact



AISIEL IMOBILIARE

Bucuresti



Contacteaza-ne telefonic

☎ **Telefoane:**

021 3277561
0752 211130

Pentru aceasta oferta contactati agentul imobiliar:



Viviana Burcus
tel: 0754.211.141

Completati formularul de mai jos pentru a contacta agentia:

Nume: *

Telefon:

Telefon:

Email: *

Mesaj: *

Trimite

🏠 **Adresa agentie:**

Str. Jules Michelet nr. 1, et.3, ap.6
Sector 1



Nr. camera	9076
Ziua	20
Luna	03
Anul	2012

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 225785-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2
Nr. cadastral vechi imobil: 4270/1;

Unitate individuala

Adresa: Bucuresti Sectorul 2, Soseaua Colentina, nr. 62, bloc 104, etaj P, nr. ap. 1

Parti comune: Casa scarii, Moluri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr. Cat.	Nr. cadastru	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	225785-C1-U2	-	-	-	5,18	apartament compus din 2 camere si dependinte cu suprafata totala de 48,10 mp; cota indiviza din partile si dependintele comune ale imobilului; teren aferent in suprafata de 5,18 mp atribuit in folosinta

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 225785-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

Inscrisii privitoare la proprietate		Observatii / Referinta
9076 / 20.03.2012		
Act notarial nr. 30248, din 31.08.1993, emis de NOTARIATUL DE STAT SECTOR 3, sentinta comerciala nr.7485 din 24.11.2010 pronuntata de Tribunalul Bucuresti Sectia a VII a Comerciala, declaratie autentica nr.308 din 14.03.2012 de NP Floarea Sarbu		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1	SC PROIECTARE SI PRODUCTIE ROCAST SRL, CIF: 3025999	-

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 225785-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

Inscrisii privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 225785-C1-U2
Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 7

Unitate individuala

Adresa: București Sectorul 7, Soseaua Colentina, nr. 62, bloc 104, etaj P, nr. ap. 1

Parti comune: Casa scarii, Holari, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr. C/	Nr. cartea funciara	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cota parte comune	Cota teren	Observatii	Referinta
A1	225785-C1-U2	-	-			6,18	apartament compus din 2 camere si dependinta cu suprafata totala de 48,10 mp; cota indiviza din partile si dependintele comune ale imobilului; teren aferent la suprafata de 6,18 mp atribuit in foloarea	

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. OCPB902249/20-03-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 213,

Data soluționării,
27/03/2012

Data eliberării,
/ /



Referent,

(scara și semnatura)

FIȘA BUNULUI IMOBIL

din Șos. Colentina NR. 62
BL 104, Sc. 3, Et. parter, Ap. 1

În dreptul:
Teritoriul administrativ: București - sector 2
Cod SIRUTA: 179150
Cod intravilan / extravilan: 2

Societate plan / nomenclatură:
Nr. sector cadastral: _____
Nr. cadastral al bunului imobil: 4270/1
Nr. carte funciara: _____

SCHEMA BUNULUI IMOBIL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	C	TDI			Colentina	
TOTAL						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/construcție	Denumire	Suprafața utilă (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	Apartment cu două camere	48,10	CLOC	Are o linie separată prin fișa blocului
TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod ramură personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (la sau mp)	Mențiuni
1	S.C. P&A - M&P București ROCAST S.R.L.	Șos. Chitilei Nr 177A, Sector 1, București	407814824	Contract de vânzare-cumpărare încheiere de autentificare Nr. 30248 din 31.08.1993	6	7 6,18 mp	
TOTAL							



Data: 27.10.2000

Verificat: *[Signature]*

8830/2000

Înregistrat în nr. 1283 din 13.05.2002
după coordonarea și autorizarea din partea O.C.P.M.
numărul de înregistrare în dosar: 1403/2002

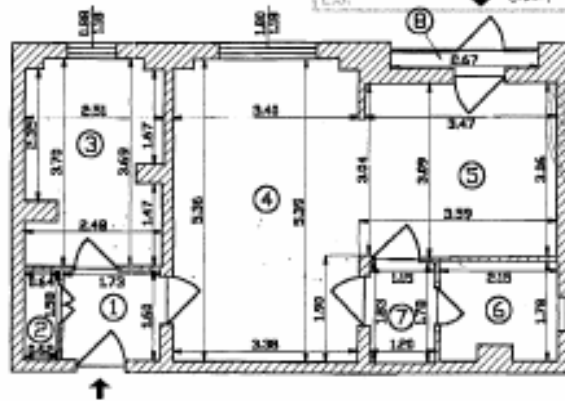
**RELEVU APARTAMENT
SCARA 1 : 100**

8830

Județi: **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**
 Teritoriul adm. **SECTOR 2**
 Cod SIRUTA 179150
 Adresa :
 Sos. **Colentina** Nr. 62 , Bl. 104,
 Sc. -, Et. parter, Ap. 1
 Nr. cadastral **4270/1**

Numele și prenumele proprietarului:
S.C. Proiectare și Producție ROCAST S.R.L.
 Adresa:
 Sos. **Chimiei** Nr. 17A, Sector 1
 Loc. **BUCUREȘTI**
 Jud. -

Nr. înregistrare **41623** ziua **13** luna **03** anul **2002**
 Copie conformă cu exemplarul din arhivă O.C.P.I.-
 București, eliberată la data de **14.03.2002**
 Tefila cu chibrită nr.
 Rolul
 L.S. **Ioan 1130/2001**



RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila [mp]
1	Vestibul	2.76
2	Debara	0.99
3	Bucatarie	6.70
4	Sufragerie	18.14
5	Dormitor	10.98
6	Baie	3.61
7	San	2.12
8	Intrare	0.80
Total suprafata utila		48.10
Suprafata balcon		-
TOTAL		48.10

Numele și prenumele executorului: **ing. Mija Liviu Ioan**
 Semnatura și ștampila



Data 18.02.2001