

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE

situat in Bucuresti, Strada Oiltelor 7 , Etaj 1, ap. 1, Sector 4, Bucuresti.



CLIENT/BENEFICIAR: REZIDENTIA INVESTII SRL prin CII SAVOIU IULIAN

PROPRIETARI: REZIDENTIA INVESTII SRL prin CII SAVOIU IULIAN

DATA EVALUARII: 27.09.2022

Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.



Scrisoarea de transmitere

Către,

REZIDENTIAL INVESTITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru:

APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE situat in Bucuresti, strada Oitelor nr. 7, etaj 1, ap. 1, sector 4.

Scopul Raportului de Evaluare este vanzare in cadrul procedurii de insolventa.

In acceptiunea **Standardelor de Evaluare, editia 2022**, „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o 'datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele de evaluare si metodologia de lucru recomandate de catre **ANEVAR** (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Raportul de evaluare este de tip descriptiv-narativ și a fost întocmit în scopul estimării valorii de piata pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Raportul prezintă date și informații din piață care să conducă la o valoare corectă a proprietății, luând în calcul toate aspectele care să ghideze clientul și utilizatorii raportului către o valoare veridică și conformă cu cerințele pieții imobiliare actuale în vederea impozitării. Raportul de evaluare este anexat prezentei scrisori, în exemplar original.

Data evaluării – 27.09.2022.

Utilizatori desemnați:

REZIDENTIAL INVESTITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN



Cu stimă,

Evaluator autorizat– Velicu Casiana Nicoleta,
Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**, Legitimatie nr. 17047



Cuprins:

Scrisoarea de transmitere.....	2
Certificare	4
SINTEZA RAPORTULUI	5
CAPITOLUL 1: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
1.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport	7
1.2. Identificarea clientului	7
1.3. Identificarea proprietarului.....	7
1.4. Identificarea utilizatorilor desemnati	7
1.5. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat.....	8
1.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat.....	9
1.7. Tipul de valoare si definitia acesteia	9
1.8. Data efectiva a opiniei asupra valorii.....	10
1.9. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale	10
1.10. Etapetele misiunii de evaluare. Surse de informatii	12
1.10. Identificarea evaluatorului si competența	12
1.11. Clauza de nepublicare	13
CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR. ANALIZA PIETEI. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII SUBIECT .13	
2.1. Descrierea situației juridice	18
2.2. Descrierea terenului (cota indiviză)	19
2.3. Amenajarea amplasamentului:	19
2.4 Descrierea construcțiilor	19
2.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	20
3. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)	20
CAPITOLUL 4: EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
4.1.ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	22
Abordarea prin piață – grila datelor de piață	Error! Bookmark not defined.
Justificarea ajustărilor aplicate în abordarea prin piata utilizată în evaluarea terenului.....	Error! Bookmark not defined.
CAPITOLUL 5: ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
6. ANEXE.....	28



Certificare

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize si concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei. Analizele si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru **ANEVAR** si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu **Standardele de Evaluare in vigoare**.

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

- **EPI** –Evaluarea Proprietății Imobiliare;
- **EBM** –Evaluarea Bunurilor Mobile,

a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Cu stima,

Evaluator Autorizat – Velicu Casiana Nicoleta Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**
Legitimatie nr. 17047



Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

**SINTEZA RAPORTULUI**

Obiectul evaluării	APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE
Adresa	Bucuresti, strada Oitelor nr.7, etaj 1, ap 1, Sector 4
Proprietari	REZIDENTIAL INVESITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN
Client/ Beneficiar	REZIDENTIAL INVESITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN
Drept de proprietate	Drept real principal /deplin
Scopul evaluării	Vanzare
Evaluator	Velicu Casiana Nicoleta, Membru titular ANEVAR - EPI, EBM , Legitimatie nr. 17047
Data inspectiei	27.09.2022
Data evaluării	27.09.2022
Data raportului	17.10.2022
Curs valutar la data evaluării	4,9427 lei/euro
Tip proprietate evaluata	Apartament cu 2 camere si dependinte situate in bloc regim S+P+6E
Anul construirii	2004-2006
Regim de inaltime	S+P+6E
Nr. Carte Funciara	200893-C1-U1, 200893-C1-U36
Nr. cadastral	200893-C1-U1, 200893-C1-U36
Utilitati	Complete : apa, canalizare, en. electrica si gaze
Utilizare actuala	Birouri
Finisaje	Medii
Suprafata apartament	Su = 58,59 mp Sc=74,01 mp cota parte de 3,99% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5
Suprafata teren	Cota parte de 15,58 mp teren aferent din terenul in suprafata totala de 524 mp Cota parte 53,96 mp teren afferent.
Sarcini cf Extras de CF	Cu sarcini de ipoteca cf Extras de carte funciara pentru informare nr cerere 15132/21.02.2022
Anexe (boxa, loc de parcare, etc)	N/A
Observatii	Nu s-au constatat diferente intre situatia scriptica si situatia faptica.

Tipul valorii estimate – **valoarea de piață**, valoare definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, SEV 104: "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Tipul valorii este dat de scopul evaluării - estimarea *valorii de piață* în vederea vanzării.



Abordări utilizate în evaluare. Conform specificului proprietății imobiliare evaluate, metodele utilizate în evaluare sunt:

⇒ **Abordarea prin piață- nu**

⇒ **Abordarea prin cost-** pentru proprietatea imobiliară subiect nu a fost utilizată abordarea prin cost deoarece terenul aferent proprietății imobiliare este în cotă indiviză și nu se poate face defalcarea proprietății pe componentele sale, teren și construcție. Prin urmare, nu se poate aplica această abordare în baza recomandărilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, Ghid de evaluare GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

⇒ **Abordarea prin venit- da**

Opinia evaluatorului este ca **Valoarea de Piata** a proprietatii imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 4,9427 lei/1 euro**, valabil pentru data de referinta a evaluarii (**27.09.2022**) este, data de **ABORDAREA PRIN VENIT:**

	VALOAREA DE PIATA	
Curs Euro BNR	ABORDAREA PRIN VENIT	
27.09.2022 = 4.9427	EURO	RON
ron/euro	92.000	454.820



* Valoarea NU conține TVA.

*Tinand cont de situatia juridica a terenului , acesta fiind detinut in cota parte indiviza, valoarea rezultata in **Raportul de evaluare** nu poate fi alocata pe componente (teren + constructii). Aceasta (Valoarea) se refera la intreaga proprietate formata din apartament, dependinte si teren cota indiviza. **Terenul in cota indiviza nu se evalueaza separat valoric.***

	VALOAREA DE LICHIDARE	
Curs Euro BNR	ABORDAREA PRIN VENIT	
276.09.2022 = 4.9427	EURO	RON
ron/euro	69.000	341.115

* Valoarea NU conține TVA.



CAPITOLUL 1: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatari.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare**:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; Certificare; Sinteza raportului de evaluare; 1- Termenii de referinta ai evaluarii; 2 - Prezentarea datelor. Analiza pietei. Descrierea proprietatii imobiliare subiect; 3- Analiza celei mai bune utilizari (CMBU); 4 – Evaluarea proprietatii imobiliare. Abordari in evaluare; 5 - Reconcilierea rezultatelor si concluziile; 6 - Anexe.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1.2. Identificarea clientului

Clientul raportului de evaluare este **REZIDENTIAL INVESTITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN**.

In urma verificarilor efectuate inainte de semnarea contractului, pentru a se putea evita potentiale conflicte de interese si/sau eventuale probleme in respectarea Legii 656/2002 privitoare la spalarea banilor, evaluatorul a constatat ca nu exista incalcare privind respectarea legii si a incadrat clientul in categoria de risc "mic" .

1.3. Identificarea proprietarului

Proprietarul apartamentului evaluat este **REZIDENTIAL INVESTITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN**.

1.4. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorii raportului (destinatarii) sunt : **Debitorul, Creditorul si Judecatorul Sindic**.



1.5. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – apartament 2 camere , dependinte , situata in Bucuresti, strada Oitelor nr. 7, etaj 1, ap. 1, SECTOR 4, conform actelor de proprietate astfel :

- **Apartment nr. 1** situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, et. 1, sector 4, avand nr cadastral 200893-C1-U1(nr. cadastral vechi 6930/1), intabulat in CF nr. 200893-C1-U1, compus din 2(doua) camere si dependinte(hol si doua grupuri sanitare), in suprafata utila de 58,59 mp si suprafata construita de 74,01 mp, din cota parte de 3,99% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5 si cota parte de 15,58 mp teren aferent din terenul in suprafata totala de 524 mp.

- **Cota parte de 3,30%** (cota actuala de 66/2000) din lotul cu nr. cadastral 200893-C1-U36(nr. cadastral vechi 6930/18), situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, sector 4, intabulat in CF 200893-C1-U36 a sectorului 4, format din spatii tehnice comune aflate in proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor proprietarilor constructiei: camera centrala, TEG, URF, hidrofor si spatiu acces, situate la subsol si camera gunoi situată la parter, în suprafață totală de 202,27 mp și suprafața construită de 228,90 mp și din cota parte de 53,96 mp teren aferent.

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta reprezentantului clientului, la data de 27.09.2022 pe baza documentelor puse la dispozitie si a indicatiilor primite. La data identificarii (inspectiei) s-a constatat ca nu exista neconcordanțe între situatia scriptica si cea factica. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza acestei concordante între situatia scriptica si cea factica.

Apartmentul este situat stradal, cu deschidere/vedere lateral la strada Oitelor si strada Radu Voda, sens unic, doua benzi pe sensul de mers.

Blocul din care face parte apartamentul este situat pe partea stanga a sensului de mers de la Bulevardul Marasesti spre strada Radu Voda pe colt cu aceasta din urma. Accesul in scara blocului se realizeaza din strada Radu Voda.



Sursa: Google Earth



1.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – apartament 2 camere , dependinte , situata in Bucuresti, strada Oitelor nr. 7, etaj 1, ap. 1, SECTOR 4, conform actelor de proprietate apartine **REZIDENTIAL INVESTITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN** astfel :

- Apartament nr. 1 situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, et. 1, sector 4, avand nr cadastral 200893-C1-U1(nr. cadastral vechi 6930/1), intabulat in CF nr. 200893-C1-U1, compus din 2(doua) camere si dependinte(hol si doua grupuri sanitare), in suprafata utila de 58,59 mp si suprafata construita de 74,01 mp, din cota parte de 3,99% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5 si cota parte de 15,58 mp teren aferent din terenul in suprafata totala de 524 mp.

- **Cota parte de 3,30%** (cota actuala de 66/2000) din lotul cu nr. cadastral 200893-C1-U36(nr. cadastral vechi 6930/18), situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, sector 4, intabulat in CF 200893-C1-U36 a sectorului 4, format din spatii tehnice comune aflate in proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor proprietarilor constructiei: camera centrala, TEG, URF, hidrofor si spatiu acces, situate la subsol si camera gunoi situată la parter, în suprafață totală de 202,27 mp și suprafața construită de 228,90 mp și din cota parte de 53,96 mp teren aferent.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din Contractul de vz-cump aut sub nr 1930/21.08.2009 si Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 15132/21.02.2022.

Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului niciu alt act care sa ateste dreptul de pproprietate, decat cele mentionate in raport.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Mentionez ca nu au fost puse la dispozitia mea alte documente actuale care sa ateste dreptul de proprietate.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand **REZIDENTIAL INVESTITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN** care se presupune ca au **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.**

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini si veridicitatii datelor din documentele prezentate.

1.7. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 104- din Standardele de Evaluare sunt cunoscute doua tipuri ale valorii:

- valoarea de piata ;



- tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului imobil asa cum este aceasta definita in SEV 104- si recunoscuta pe plan international

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

1.8. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (**data evaluarii**) este **27.09.2022**.

Data inspectiei : **27.09.2022**.

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este 1 Eur = 4,9427 LEI.

Data raportului: **17.10.2022** (Data predarii catre client a Raportului de evaluare).

1.9. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client / proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

* Dreptul de proprietate este considerat deplin , valabil și tranzactionabil;

* Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;

* Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

* Nu am realizat o analiză a constructiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiilor;

* Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu beneficiarii nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

* Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

* Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii constructiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



- * *Situația actuală a proprietatii 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 acesteia în condițiile tipului valorii selectate.*
- * *Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;*
- * *Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;*
- * *Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;*
- * *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 cunoștință.*
- * *Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;*
- * *Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;*
- * *Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;*
- * *Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietatii. Limitele proprietatilor au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietatii și a suprafețelor; Dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în această privință;*
- * *Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze bunul imobil în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;*
- * *Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;*
- * *Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);*
- * *Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;*
- * *Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;*
- * *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;*
- * *Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;*
- * *Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.*



1.10. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii

Etapele misiunii de evaluare : parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- obtinerea de informatii despre costurile de reconstructie-inlocuire a constructiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.publi24.ro, www.imoradar24.ro, www.homezz.ro, www.storia.ro.
- Cursul de referinta al monedei nationale publicat pe site-ul BNR;
- Standardele de Evaluare**, editia 2022, Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR
- alte date si informatii culese de pe piata
- Baza de date a evaluatorului.

1.10. Identificarea evaluatorului si competența

Prezentul raport de evaluare este intocmit de **Velicu Casiana Nicoleta**, **evaluator autorizat** in specializarile **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, **EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile**, **membru titular ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 17047, cu domiciliul in Braila, strada Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter, jud Braila, **telefon 0744576741**, e-mail: velicu_casiana@yahoo.com .

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita



pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

1.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR. ANALIZA PIETEI. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII SUBIECT

Tendinte generale ale pietei rezidentiale la nivel national . Piata locuintelor.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul transformărilor rapide și numeroase din domeniul economico-financiar care au condus la intensificarea vulnerabilităților unei piețe aflate în faza de dezvoltare incipientă. Efectele negative ale diminuării activității economice și a celei în domeniul construcțiilor si-au regăsit recul și pe piața imobiliară, conducând la o atitudine rezervată a investitorilor în zonă și, implicit, contracții succesive ale pieței.

În primul trimestru al anului 2021, piața imobiliară locală a avut cea mai mare creștere. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară a înregistrat un număr de 2.715 vânzări de case, apartamente și terenuri intravilane, respectiv 786 în luna ianuarie, 930 în luna februarie și 999 în luna martie. În trimestrul al doilea, prețurile s-au majorat, mai ales prețurile imobilelor noi, în principal pe fondul scumpirii materialelor de construcții, scăzând astfel numărul vânzărilor înregistrate la OCPI. Drept urmare, a fost raportat un număr de 1.725 de imobile vândute, și anume: 676 în luna aprilie, 520 în luna mai, iar în luna iunie 529. În această perioadă, deși interesul cumpărătorilor nu a scăzut în mod semnificativ, începutul perioadei de concedii și majorarea prețurilor materialelor de construcții și de finisaj au condus la un blocaj de două-trei săptămâni, determinând dezvoltatorii să facă noi calcule pentru re poziționarea prețurilor.

Pe segmentul chiriilor, însă, a avut loc doar o creștere ușoară în primele două trimestre ale anului. În continuare, ca urmare a crizei sanitare, majoritatea clienților noștri cumpărători sunt în căutarea unui spațiu de locuit mai mare, mai modern, cu grădină ori balcoane generoase, care să fie un mix între spațiul de lucru, de învățat, loc de întâlnire cu prietenii și spațiu de locuit. ([Stefania Milosavlevici - Imperia Imobiliare](#))

Analiza cererii

Noile condiții de pe piața rezidențială au determinat modificări majore în structura cererii în ultimii ani, cererea fiind reprezentată aproape în exclusivitate de cumpărătorii finali, persoane tinere cu vârste cuprinse între 20 și 35 de ani, care au folosit creditarea bancară și au susținut cererea pe segmentul apartamentelor noi.

Ca parte a pieței imobiliare, profilul utilizatorului final se constituie în utilizator de vârstă tânără sau adultă, familii cu 2 sau 3 membri, cu nevoie minimă de spațiu de locuit, cu preferințe de amenajări,



dotări și utilități minime sau medii. Fiind o piață a cumpărătorului, rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituiți în ofertă, nu este susținută de schimbările economice, juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

Pandemia a schimbat preferințele românilor în ceea ce privește selectarea unităților locative, oamenii au înțeles importanța alegerilor lor pe termen lung și că un apartament este mai mult decât „un acasă”, este și cea mai bună metodă de păstrarea sau creștere a banilor investiți. Ca tendință generală, oamenii caută apartamente mai luminoase, mai spațioase, cu balcoane mari sau cu grădini, caută spații libere și deschise, doresc mai multă verdeață.

Piața este împărțită între cei care au migrat către case în afara orașului și cei care nu renunță la granițele orașului, dar sunt atrași de proiecte cu o peisagistică mai naturală sau în apropierea unui parc de stat, public. Zonele în dezvoltare reprezintă o oportunitate pentru consumatorul pieței de mijloc pentru că oferă oportunitatea unui “return-on-investment” mai mare. Majoritatea cumpărătorilor au căutat să facă un upgrade al spațiului de locuit în această perioadă, de la garsonieră la două camere sau de la două la trei camere, pentru că oamenii au fost nevoiți să transforme locuința în birou sau sală de școală pentru copii fără a renunța la un loc unde să-și petreacă și timpul liber. Mediul online a fost cel preferat pe timpul crizei sanitare.

Cumpărătorul este acum mai selectiv și pune preț pe beneficii, arhitectură și urbanism.

Legat de prețuri, trendul este ascendent. Materialele de construcție s-au scumpit substanțial din iarna 2020-2021 și aceste creșteri vor avea un impact asupra prețului final al apartamentelor sau al caselor. Multe dintre materialele din domeniul construcțiilor provin din alte țări, materia primă este cotate pe bursele internaționale, iar furnizorii au întâmpinat probleme la nivel logistic: toate aceste efecte se vor regăsi în prețul produsului finit. Pe viitor, pregătirea proiectelor pentru a fi conforme cu Pactul Verde European, prin utilizarea energiei regenerabile, ar putea fi un factor generator de scumpiri suplimentar. (Analize imobiliare - Liviu Lepadatu - Director General Atria Urban Resort)

În T2 (aprilie-mai –iunie), cele mai tranzacționate apartamente rămân cele cu două camere, de aproximativ 50-60 de metri pătrați utili, dar există solicitări și pentru structuri cu suprafețe mai mari, de 80-100 de metri pătrați. Apartamentele cu trei camere reprezintă prima opțiune pentru familiile cu copii. O tendință identificată în ultimul an a fost dorința clienților de a avea la îndemână, în cartier, cât mai multe facilități și servicii, precum magazine, cabinete medicale sau farmacii ce vor deservi comunitatea. Proiectele de dimensiuni medii și mari integrează și o zonă dedicată spațiilor comerciale. (Analize imobiliare – Dragos Tigau –General Manager Qualis Properties)

Cererea de apartamente noi rămâne ridicată. Piața imobiliară a ajuns să se împartă, în ultimii ani, între apartamentele vechi și cele din complexurile rezidențiale nou construite. Studiile analiștilor economici arată că cererea de locuințe noi este totuși ridicată.

Având în vedere ca epidemia de COVID-19 abia dacă s-a încheiat, faptul ca segmentul rezidential autohton a reusit sa-si reia traiectoria ascendenta dupa un singur trimestru de scadere a preturilor locuintelor demonstreaza cererea solida existenta pe aceasta piata. Semnificativ este si faptul ca marjele de crestere înregistrate în ultimele noua luni au fost mai mari de la un trimestru la altul – chiar daca acestea pot fi considerate, totusi, destul de temperate (un avans apropiat celui din T2 2021, respectiv 3,2%, a mai fost consemnat, spre exemplu, în trimestrul al treilea din 2019).



Analiza ofertei

Piața rezidențială a fost cel mai afectat segment datorită acțiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii și diminuarea numărului de proprietăți imobiliare. Con tracția acestui segment a fost determinată de diminuarea puterii de cumpărare indusă de devalorizarea monedei naționale, acest lucru ducând la creșterea prețurilor de vânzare pentru proprietățile imobiliare cotate în alte valute și creșterea costurilor de finanțare. În consecință, dezvoltatorii au redus amploarea proiectelor rezidențiale sau au redus semnificativ ritmul activității de construcție datorită vânzărilor scăzute și grevării condițiilor de finanțare, cauzate de nerespectarea nivelului anticipat al veniturilor.

Oferta este în prezent, în mare parte, concretizată din oferte de vânzare pentru apartamente vechi, cu perioade mari de expunere pe piață până la momentul tranzacționării și cu marje mari de negociere, cuprinse între 3 – 10%.

În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în al doilea trimestru din 2021, majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament. De remarcat este că, spre deosebire de cele șase luni anterioare, trei dintre aceste centre regionale au reușit să atingă marje de creștere de (peste) 4%.

Mai exact, cel mai semnificativ avans trimestrial a fost consemnat de Craiova (+4,8%), capitala Olteniei fiind urmată de Brașov (+4,7%) și de București (+4%). Pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț se situează Constanța (+3,3%), Cluj-Napoca (+2,2%), Iași (+1,9%), Timișoara (+1,6%), Ploiești (+1,5%), **Braila (+1,5%)**, Oradea (+1,4%), și, în cele din urmă, Galațiul (+1,2%).

De remarcat este faptul că Bucureștiul înregistrează, în cele trei luni anterioare, cel mai mic avans, anume +0,4%.

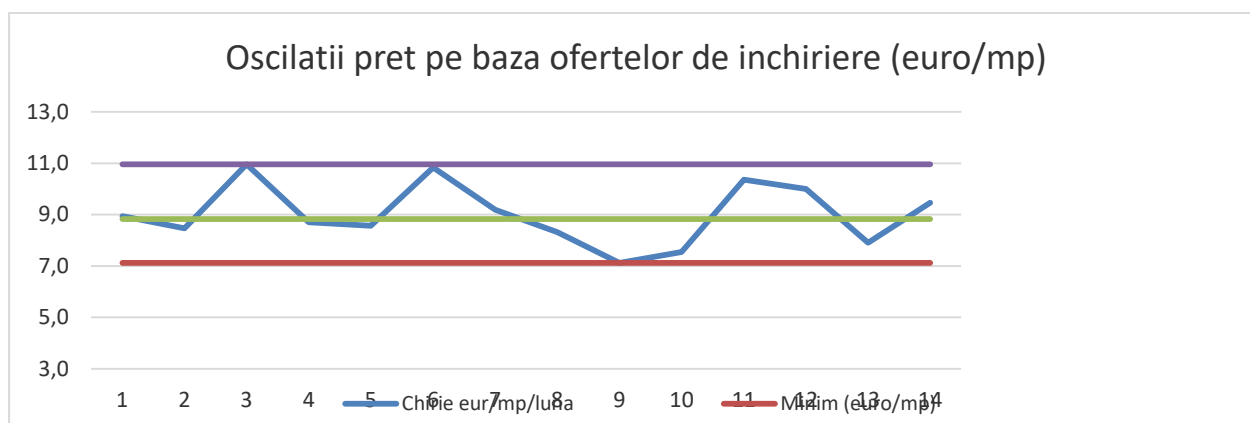
„Deși numărul imobilelor vândute la nivel național în al doilea trimestru din 2021 a fost cu circa 50% mai mare comparativ cu anul anterior, pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans de peste 100%. ”



Analiza chiriilor:



Analiza oscilatii pret pe baza ofertelor de inchiriere									
Nr crt	Chirie eur/luna	Chirie ajustata cu marja de negociere eur/luna	Suprafata mp	Chirie eur/mp/luna	Minim (euro/mp)	Mediana (euro/mp)	Maxim (euro/mp)	Localizare	Finisaje
1	480	456	51	8,9	7	9	11	Unirii	Medii
2	499	474	56	8,5	7	9	11	Unirii Parcul Carol	Medii
3	600	570	52	11,0	7	9	11	Unirii	Medii
4	550	523	60	8,7	7	9	11	Piata Alba Iulia	Medii
5	550	523	61	8,6	7	9	11	Palatul Parlamentului	Medii
6	570	542	50	10,8	7	9	11	Splaiul Unirii	Medii
7	600	570	62	9,2	7	9	11	Biv Unirii Zepter	Medii
8	525	499	60	8,3	7	9	11	Piata Unirii Metrou	Medii
9	450	428	60	7,1	7	9	11	Biv Unirii Tribunal	Medii
10	500	475	63	7,5	7	9	11	Unirii Rond Cosbuc	Medii
11	600	570	55	10,4	7	9	11	Unirii Matei Basarab	Medii
12	579	550	55	10,0	7	9	11	Unirii	Medii
13	449	427	54	7,9	7	9	11	Unirii	Medii
14	548	521	55	9,5	7	9	11	Unirii Cantemir	Medii
Min	449								
Mediana	549		522						
Max	600								



Analiza echilibrului pietei

Activitatea pietei imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populației, veniturilor și modificări în preferințele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Specific pietei imobiliare actuale, piața se află în dezechilibru, oferta fiind superioară cererii astfel că momentan, piața imobiliară este o piață a cumpărătorului. La nivel național, numărul locuințelor livrate în 2020 pare că a ajuns la un nou record, iar numărul de tranzacții imobiliare s-a majorat comparativ cu 2019. Bineînțeles că, într-o primă fază, declanșarea crizei sanitare a avut un impact negativ asupra pietei rezidențiale, însă ultimele luni ale anului trecut au adus o îmbunătățire generală



în materie de achiziții imobiliare, iar prețurile au rămas relativ stabile. Un fapt constatat cu interes în 2020 a fost dezvoltarea tot mai organizată a segmentului middle market al pieței rezidențiale. Dorința cumpărătorilor de a locui în spații mai mari, în contextul muncii de acasă, creșterea veniturilor și reducerea dobânzilor au făcut mai accesibilă achiziția unei locuințe noi din această categorie. Asta în condițiile unui avans anual al prețurilor locuințelor de aproximativ 2-3%, indicând o creștere sănătoasă a pieței. Această stabilizare ar putea indica o piață aflată în echilibru.

În urma evoluției consemnate pe tot parcursul anului trecut, volumul total al livrarilor de locuințe a ajuns la un total de 67.816 unitati, potrivit datelor oficiale. Spre comparație, în anul precedent, erau finalizate, la nivel național, mai puține unitati, anume 67.488. Aceste cifre marchează un avans anual ușor, anume de 0,4% comparativ cu 2019, confirmând, astfel, previziunile anterioare ale Analizei Imobiliare.

Un alt indicator important de luat în seama pentru formularea unor previziuni cu privire la evoluția pieței rezidențiale este reprezentat de numărul **autorizațiilor** eliberate pentru construirea unor clădiri de locuințe. Potrivit celor mai recente date publicate de **Institutul Național de Statistică (INS)**, la nivel național au fost emise, în primul trimestru din 2021, 10.209 de asemenea avize. De menționat este că această cifră echivalează cu un recul de aproximativ 4,6% față de trimestrul anterior, când erau eliberate 10.699 de autorizații de construire – evoluție explicabilă, însă, prin sezonabilitatea pieței.

De altfel, comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau emise 8.645 de autorizații la nivel național, poate fi observată o tendință vizibilă ascendentă a indicatorului analizat. Este vorba, mai exact, de un avans de aproximativ 18% – evoluție cu atât mai importantă, dat fiind contextul general de piață ce a caracterizat anul 2020.

Climatul macroeconomic și evoluția pandemiei COVID-19 vor fi principalii factori care își vor pune amprenta asupra nivelului de încredere al potențialilor cumpărători, influențându-le decizia de achiziție.

Concluzii privind analiza pieței specifice

Conform site-urilor de specialitate și a studiilor imobiliare făcute, rezulta că în prezent, piața imobiliară este o piață a cumpărătorului și că vânzătorii care nu sunt dispuși să negocieze, pot sta cu proprietățile imobiliare pe piață o perioadă îndelungată de timp.

Pentru aria de piață delimitată de localizarea, caracteristicile proprietății imobiliare subiect, datele avute la dispoziție și informațiile extrase de la diverși operatori zonali din domeniul imobiliar și oferte pentru vânzare de proprietăți similare cu proprietatea imobiliară subiect, am identificat profilul participanților pe piața imobiliară și detalii referitoare la condițiile pieței imobiliare specifice tipului de proprietate analizat.

Astfel, majoritatea proprietăților imobiliare constituite în oferte de vânzare pe piața imobiliară, sunt similare sub aspectul dotărilor și utilităților de care beneficiază, oferta fiind preponderent alcătuită din apartamente de 2 camere, cu finisaje medii sau superioare, prezentate ca fiind renovate și pentru care proprietarii nu sunt dispuși să negocieze decât după o mare perioadă de expunere a ofertei de vânzare pe piață.



Prețurile tot mai mari la apartamente și garsoniere nu-i împiedică pentru dezvoltatorii imobiliari să continue construcția de cartiere rezidențiale în Capitală și în marile orașe din țară, acolo unde cererea de locuințe noi continuă să fie ridicată.

Prețurile solicitate au crescut cu 3,5% în 2020, un ritm mai scăzut decât în 2019. Deși în primul trimestru din 2020 ritmul anual de creștere al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale s-a majorat la aproape 9,5%, efectele pandemiei s-au resimțit, totuși, în următoarele două trimestre. Abia în ultimele trei luni am înregistrat din nou o creștere de 1,9% a prețului cerut pentru proprietățile rezidențiale, în comparație cu trimestrul anterior, astfel încât diferența față de anul trecut a ajuns la +3,5%. Prețurile au crescut pe segmentul nou (unități vândute direct de către dezvoltatori), cu un ritm anual de 5,7%, în timp ce pe segmentul existent (proprietăți revândute), prețurile cerute au stagnat. Și ritmul de creștere al prețurilor de tranzacționare este mai lent: cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2020, o creștere anuală de 2,3% (comparativ cu 6,6% în trimestrul al doilea, respectiv cu 8,1% în primele trei luni din 2020), în timp ce media europeană a fost de 5,2%. **(Dorel Nita, Head of Data and Research, Imobiliare.ro)**

2.1. Descrierea situației juridice

Dreptul evaluat este dreptul drept real principal, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Conform actelor de proprietate și a documentației pusă la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare evaluate, aceasta aparține **REZIDENTIAL INVESTITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN**.

În timpul inspecției proprietății evaluate nu s-au constatat neconcordanțe între situația scriptică și cea faptică.

Starea tehnică a proprietății imobiliare este bună. Apartamentul nu prezintă fisuri în zidărie, infiltrații sau defecte majore ale finisajelor și instalațiilor. Astfel, analizând toate aceste aspecte, evaluatorul apreciază starea tehnică bună a apartamentului.

Utilizarea actuală a proprietății: spațiu BIROURI.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din:

- Contract de vânzare cumpărare aut sub nr. 1930/21.08.2009
- Extras de carte funciara nr cerere 15132/21.02.2022
- Releveu

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând **REZIDENTIAL INVESTITII SRL prin CII SAVOIU IULIAN** care se presupune ca au **întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare**. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.



2.2. Descrierea terenului (cota indiviză)

Conform Contract de vanzare cumparare dreptul real de proprietate, exclusiv și perpetuu asupra proprietății imobiliare de tip apartament cu 2 camere si dependinte, situată în Bucuresti, strada Oitelor nr.7, etaj 1, ap 1, sector 4, **înregistrată în Cartea Funciară nr. 200893-C1-U1 a orașului Bucuresti , cu număr cadastral 200893-C1-U1 , este constituit din:**

- ✓ Dreptul real de proprietate, exclusiv și perpetuu asupra imobilului format din 2 **camere in suprafață utilă de 58,59 mp si Sc = 74,01 mp.**
- ✓ Dreptul de proprietate forțată și perpetua asupra tuturor părților din imobil, care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a tuturor proprietarilor din imobil.
 - Cota parte de 3,99% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5
 - Cota parte de 3,30%(cota actuala de 66/2000) din lotul cu nr. cadastral **200893-C1-U36** (nr. cadastral vechi 6930/18), situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, sector 4, intabulat in CF 200893-C1-U36 a sectorului 4, format din spatii tehnice comune aflate in proprietatea comuna, fortata si perpetua a tuturor proprietarilor constructiei: camera centrala, TEG, URF, hidrofor si spatiu acces, situate la subsol si cameră gunoi situată la parter, în suprafață totală de 202,27 mp
- ✓ Dreptul de folosință asupra terenului dupa cum urmeaza :
 - cota parte de 15,58 mp teren aferent din terenul in suprafata totala de 524 mp.
 - cota parte de 53,96 mp teren afferent.

2.3. Amenajarea amplasamentului:

- Topografie plană, inclusiv pentru imediata vecinătate-trotuare pentru acces pietonal
- Amenajări peisagistice pe terenul liber, iluminat stradal, borduri din beton, accesorii stradale
- Vizibilitate bună, din zonele de intersecție a căilor de circulație auto și pietonal; imobilul păstrează aliniamentul general al clădirilor
- Apartamentul este situat foarte aproape de liniile principale de transport – tranvai – autobuz.
- Acces bun, pietonal pe trotuarele străzii, auto pe strada cu sens unic.
- Branșamente utilități: da.
- Caracteristici juridice:
 - ✓ Utilizare legală – Birouri
 - ✓ Restricții - nu sunt.

2.4 Descrierea construcțiilor

Construcție: bloc de locuinte si birouri cu regim de inaltime S+P+6E. Cladirea este construita din diafragme si cadre de beton armat si zidarie din BCA. Acoperisul este tip terasa cu hidroizolatie.

Structura de rezistență pentru locuințe este mixtă fiind alcătuită din cadre de beton armat pe ambele direcții și diafragme, planșeele din același material.

S-au prevazut rosturi de tasare și antiseismice. Fundațiile sunt de tip continuu.

Închideri perimetrare si compartimentari: bca si placi prefabricate.

Acoperis: terasa necirculabila cu hidroizolatie.

Aspect exterior: Bun.



Aspect interior: Apartamentul are finisaje medii (parchet in camere, gresie in bucatarie si hol, gresie si faianta in baie)

Tamplarie exterioara PVC cu geam termopan.

Tamplarie interioara lemn.

Aspect satisfacator, utilitati complete.

Nu este cazul efectuării unei expertize tehnice intrucat nu au fost identificate visual fisuri sau crapaturi.

DESCRIEREA APARTAMENTULUI

Apartamentul analizat este format din 2 camere(Living si Dormitor), grup sanitar -2 buc si hol.

Suprafata utila este Su = 58,59 mp si Sc = 74,01 mp (conf extras de carte funciara anexat)

TÂMLARIE: Exterioara: ferestre din PVC cu geam termopan. Usa intrare / acces apartament : lemn.

Usi interioare: lemn.

PIF: 2004-2006 (conform informatii acte)

Finisaje interioare: pardoselile sunt acoperite cu parchet laminat in camere, gresie in bucatarie, hol si baie; peretii sunt placati cu flise in baie, si var lavabil in rest.

Incalzirea apartamentului se realizeaza prin intermediul caloriferelor din otel conectate la CT bloc pe gaz .

Echipamentele sanitare sunt intr-o stare buna.

Alte dotari: fara.

Apartamentul evaluat are o stare fizica buna, fiind folosit ca si spatiu Birouri.

Modificari aduse apartamentului:

- Nu au fost identificate inadverente de compartimtare a apartamentului fata de documentatia cadastrala (relevu).

2.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

La data efectuării inspecției proprietății imobiliare, care coincide cu data evaluării, apartamentul este folosit ca si spatiu de birouri. Bunurile de mobilier existente, precum și aparatele electronice și electrocasnice, elementele de infrastructură puse la dispoziție de operatorii locali de telefonie, internet, etc., nu au fost luate în calcul în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, astfel că existența lor la momentul inspecției nu a condus la o modificare a valorii de piață estimate în raport. Evaluarea dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect a fost realizată in ipoteza ca proprietatea este liberă, fără elemente non-imobiliare.

. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare (CMBU) este primul punct de analiză a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Piața specifică poate fi piața existentă, aferentă utilizării existente sau o altă piață care se dovedește a fi mai avantajoasă. Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022- CMBU (cea mai bună utilizare) este definită ca fiind "*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".



Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- ⇒ Permisă legal
- ⇒ Probabilă și posibil fizic
- ⇒ Fezabilă financiar
- ⇒ Maxim productivă

Analiza celei mai bune utilizări (CMBU) în cazul proprietății imobiliare subiect:

✓ ***Permisibilitate legală***

Clientul deține dreptul real principal, exclusiv și perpetuu prin atributele care îl definesc, de posesie, folosință și dispoziție, al apartamentului cu 2 camere care face obiectul prezentului raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este bine determinat individual și există, fiind localizat în București, strada Oitelor nr.7, etaj 1, ap.1, sector 4, înscris în CF 200893-C1-U1 /București nr cadastral 200893-C1-U1. Nu există restricții în ceea ce privește utilizarea proprietății imobiliare ca și spațiu Birouri. Zona în care este amplasat activul este preponderent reprezentată de locuințe tip apartament utilizate ca și locuințe unifamiliale, dar și ca spații birouri.

✓ ***Posibilă din punct de vedere fizic***

Utilizarea proprietății imobiliare – apartament în bloc de locuințe, cu 2 camere, ca și spațiu birouri, este rezonabilă prin prisma a ceea ce consideră participanții de pe piață (localizare, amplasament, suprafață, dimensiuni, structură, compartimentare, racordare la utilități publice-apa, canal, gaze, electricitate, telefonie, cablu TV, internet).

✓ ***Fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare (maxim productivă)***

Datele referitoare la localizarea și specificul proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare, conduc la concluzia că utilizarea existentă Birouri – apartament utilizat ca și spațiu birouri, este cea care este fezabilă financiar pentru proprietar și din care rezultă cea mai mare valoare a sa. Apartamentul este situat la etajul 1 în bloc de locuințe într-o zonă preponderent caracterizată de blocuri de locuințe P+4E sau P+6E.

Concluzie: ținând cont de specificul proprietății imobiliare subiect și de amplasarea acesteia, utilizarea administrativă de la momentul dării în folosință a blocului de locuințe până în prezent, precum și de datele prezentate anterior, rezultă că cea mai bună utilizare a acesteia este cea rezidențială – apartament / spațiu birouri.

➤ Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

➤ Utilizarea actuală se poate menține pe termen lung

➤ Cumpărătorul cel mai probabil se poate constitui în persoane fizice care doresc să achiziționeze apartamente cu utilizare mixtă: fie spațiu administrativ/birouri, fie locuința unifamilială.



CAPITOLUL 4: EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre pret și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificatiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat pretul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret și data evaluării solicitată. Tehnicile recunoscute în cadrul

abordării prin piață sunt :

- a) tehnicile cantitative : analiza pe perechi de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor;
- b) tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Nu am identificat în zona analizată oferte comparabile ca suprafață, nr camere și an edificare, astfel ca nu a fost posibilă întocmirea grilei de piață.



Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit are la baza fluxul de numerar obtenabil prin :

1. Inchirierea proprietatilor imobiliare:
 - a. Proprietati nrezidentiale tip apartament / casa in zone urbane dedificate , pentru care exista o piata a inchirierilor
 - b. Proprietati comerciale de tip centru commercial, spatiu commercial stradal, spatiu commercial la parter de bloc, showroom, supermarket
 - c. Proprietati industrial tip hala , deposit, spatiu logictic, pentru care exista o piata active a inchirierilor
 - d. Proprietati de tip birouri
2. Desfasurarea unei activitati economice specific unor proprietati generatoare de afaceri :
 - a. Proprietati generatoare de afaceri (PGA) proprietati dezvoltate pentru o utilizare specifica , care cuprind pe langa teren si constructii , ca si component a afacerii si alte active corporale (mobilier, instalatii, echipamente) si active necorporale, incluzand fondul comercial transferabil : hoteluri, pensiuni, statii de alimentare carburanti, restaurant, baruri, teatre, spitale, etc.

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca , pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective, plus valoarea de revanzare a proprietatii la finele perioadei de detinere , adica valoarea terminal sau de reversiune.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietati imobiliare in cadrul Abordarii prin Venit sunt :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.



Informațiile necesare aplicării metodei capitalizării venitului sunt preluate din piață, din oferte de vânzare și/sau închiriere, de pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriabile.

Forma de venit luată în calcul în raportul de evaluare este **chiria de piață**, definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022: "*suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*"

După estimarea chiriei de piață, se calculează venitul brut potențial (VBP) anual pentru proprietatea imobiliară subiect, înmulțind suprafața utilă a proprietății subiect cu chiria de piață negociată încasată pe parcursul a 12 luni.

Pentru estimarea venitului net efectiv (VNE) al proprietății imobiliare subiect, din venitul brut potențial (VBP) se scad gradul de neocupare și de neîncasare al chiriei, stabilit în urma analizei pieței imobiliare specifice și cheltuielile de exploatare (CE) în cuantum stabilit în funcție de informațiile primite de la proprietar.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei. (**VBP - Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei**).

Pierderea din neocupare și/sau din neîncasarea chiriei reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplății chiriei.

Cheltuielile de exploatare (CE) sunt cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent. Se împart în 3 categorii: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile și alocări pentru înlocuiri.

Estimarea ratei de capitalizare. Rata de capitalizare reprezintă o rată a venitului, exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare a unei proprietăți și prețul acesteia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața imobiliară privind oferte de vânzare/inchiriere sau tranzacții încheiate.

În calculul ratei de capitalizare s-au utilizat cele 4 comparabile oferite spre vânzare, ca valoare de piață a proprietății, apoi s-au căutat, identificat și analizat apartamente scoase la închiriat, similare ofertelor de vânzare, întrucât nu s-au identificat în piața apartamente similare comparabile care să fie expuse în același timp la închiriere cât și spre vânzare. Chiria utilizată în cadrul Raportului de evaluare este Chiria netă - Chiriașul plătește utilitățile, iar proprietarul plătește impozitul, asigurarea și reparațiile capitale și curente.



Comparabile	C1	C2	C3	C4
Chirie lunara solicitata	456	570	542	475
Chirie lunara ajustata cu marja de negociere	433,2	541,5	514,9	451,25
Venit Brut Potential (EUR/AN)	5198,4	6498	6178,8	5415
Grad de neocupare (8,33 % VBP)	433,2	541,5	514,9	451,25
Venit Brut Efectiv (EUR/AN)	4765,2	5956,5	5663,9	4963,75
Cheltuieli aferente proprietarului (8-10% din VBE)	476,52	595,65	566,39	496,375
Venit Net din Exploatare (EUR/AN)	4288,68	5.361	5097,51	4467,375
Valoarea proprietatii (EUR)	90.000	110.000	95.000	90.000
Rata de capitalizare	4,8%	4,9%	5,4%	5,0%
Rata de capitalizare rotunjita %	5%			

Rata de capitalizare aleasa pe baza rationamentului profesional al evaluatorului conform criteriilor de comparabilitate prezentate mai sus , este folosita apoi in Grila de Calcul prin capitalizarea venitului si determinarea valorii apartamentului prin Abordarea prin Venit.

Astfel, din analiza chiriilor, am utilizat chiria comparabilei 4 pe tipul de apartament din oferta de chirii utilizata in calculul ratei de capitalizare 450 eur/ luna.

Venit brut potential VBP	5.400 €
chirie/luna apartament	450 €
chirii nete/an	5.400 €
alte venituri	0 €
Grad de ocupare (%)	90
Venit brut efectiv VBE	4.860 €
Cheltuieli de exploatare	282 €
FIXE	232 €
taxe proprietate	139 €
asigurare	93 €
alte	0 €
VARIABLE	50 €
management	0 €
comisioane pt inchiriere	50 €
salarii	0 €
electricitate	0 €
alte utilitati	0 €
reparatii-intretinere	0 €
cheltuieli de renovare	0 €
Reparatii capitale	0 €
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	4.578 €
RATA DE CAPITALIZARE (%)	5,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - (rotunjit)	92.000 €
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (LEI)	454.728 lei
CURS EURO/BNR	4,9427

Cu o chirie de 450 eur/luna si grad de ocupare apreciat la 90% , s-a obtinut un VBE = 4860 eur.

Cheltuieli fixe : impozit /taxa proprietate estimate la 139 eur/an si asigurare 93 eur/an.

Se obtin astfel cheltuieli fixe in suma de 232 eur/an , respective cca 6-7 % rata a cheltuielilor.

Cheltuielile variabile 50 eur /an – comisioane pentru inchiriere – plati catre agentiile de tranzactii imobiliare, iar aceste cheltuieli sunt suportate esalonat pe durata inchirierii ,acestea devin cheltuieli de



exploatare.

Cheltuieli de exploatare = 282 eur/an.

Rata capitalizare = 5 %

Valoare proprietate prin Abordarea prin Venit = 92.000 eur.

Abordarea prin cost

Aceasta abordare stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de achizitionare a terenului si construirea unui imobil nou cu utilitate egala sau adaptarea unei proprietati vechi la aceiasi utilizare, fara costurile legate de timpul de constructie. In mod uzual, la costurile terenului si de constructie se adauga un profit estimat pentru promotorul imobiliar.

In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost ia in considerare o estimare a deprecierei, care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea economica si functionala.

Pentru proprietatea imobiliară subiect nu am utilizat abordarea prin cost deoarece terenul aferent proprietății imobiliare este în cotă indiviză și nu se poate face defalcarea proprietății pe componentele sale, teren și construcție.

Prin urmare, în concordanță cu scopul evaluării nu se poate aplica această abordare în baza recomandărilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, Ghid de evaluare GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

CAPITOLUL 5: ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru evaluarea proprietății imobiliare- *APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE situat in Bucuresti, strada Oitelor nr. 7, etaj 1, ap 1, sector 4*, s-a utilizat 1 dintre cele 3 abordări utilizate în procesul de evaluare , respective abordarea prin venit , iar valorile rezultate în urma aplicării acestora sunt următoarele:

	VALOAREA DE PIATA	
	ABORDAREA PRIN VENIT	
	EURO	RON
Curs Euro BNR 27.09.2022 = 4.9427 ron/euro	92.000	454.820

Evaluatorul, pe baza rationamentului profesional, a avut in vedere credibilitatea, relevanta , adecvarea informatiilor si ipotezelor luate in calcul la stabilirea valorii de piata a imobilului analizat, astfel ca propune valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin venit, respective:

	VALOAREA DE PIATA	
	ABORDAREA PRIN VENIT	
	EURO	RON
Curs Euro BNR 27.09.2022 = 4.9427 ron/euro	92.000	454.820

* Valoarea NU conține TVA.



Tinand cont de situatia juridica a terenului , acesta fiind detinut in cota parte indiviza, valoarea rezultata in **Raportul de evaluare** nu poate fi alocata pe componente (teren + constructii). Aceasta (Valoarea) se refera la intreaga proprietate formata din apartament, dependinte si teren cota indiviza. **Terenul in cota indiviza nu se evalueaza separat valoric.**

	VALOAREA DE LICHIDARE	
Curs Euro BNR	ABORDAREA PRIN VENIT	
276.09.2022 = 4.9427	EURO	RON
ron/euro	69.000	341.115

Criteriile care au stat la baza alegerii valorii finale sunt:

Adecvarea – pe baza acestui criteriu am analizat cât de pertinentă este fiecare abordare și scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței

Astfel, am considerat abordarea prin venit este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, deoarece tendința pe piața specifică este în mod specific de închiriere și apoi tranzacționare.

Precizia – este exprimată prin încrederea în acuratețea informațiilor și ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Pe baza acestui criteriu, ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor efectuate, precizia relativă asupra abordărilor indică faptul că abordarea prin venit este cea mai precisă în acest caz.

Cantitatea informațiilor - Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (estimarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare-apartament cu utilizare nerezidentială), este abordarea prin venit.

Luând în calcul criteriul preciziei și al cantității de informații, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin venit conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

Rezultatul evaluării, conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, ediția 2022, poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și raționamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.



6. ANEXE

Comparabile utilizate in procesul de evaluare – COMPARABILE CHIRII

<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-435564.html>

VANZARI • INCHIRIERI • ANSAMBLURI • PROPRIETATI NOI • PROPRIETATI DE LUX • REGIM HOTELIER • AGENTII

ROMANA • LIMBUTE • CONTUL MEU


ADAUGA ANUNT









Apartment de inchiriat
Unirii, Bucuresti - [vezi localitate pe harta](#)

480 EUR / luna

18 zile in urma • Adauga pret

Adaugat: 10 Aprilie 2022 • Actualizat: 22 Aprilie 2022 • 135 vizite • Distribuie • Tipareste



GREAT IMOB
office@afseaza.ro
0770430452
Consultant imobiliare la Great Imob

Numar*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI052-435564

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.

TRIMITE EMAIL

Detalii proprietate

Tip oferta:	apartment	Suprafata utila:	51 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	51 mp
Pret Inchiriere:	480 EUR	Anul constructiei:	2008
Judet:	Bucuresti Ilfov	Confort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Unirii	Numar bai:	1
Numar camere:	2	Etaj:	1


Descriere


Va propunem spre inchiriere apartament cu 2 camere, decomandat, confort 1, situat in cartierul Unirii, zona... intr-un imobil construit in anul 2008, disponibil la etajul 1 din 3, cu o suprafata de 51 mp. Imobilul este situat in apropiere de piata statie RATB scoli gradinita. Este o oferta care merita vazuta iar noi va stam la dispozitie pentru site detalii sau sa stabilim imansuna o vizionare. ID intern: Great 14523.

Dotari

Bucatarie:	Mobilier, Utilitati, Da	Conditizare:	Apometre, Contor caldura, Contor gaz
Electrocasnice:			Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe
Ferestre:	PVC	Incalzire:	Termoficare
Mobilier:	Complet	Panouri:	Falanta, Lavabil
Podele:	Parchet, Cersie	Stadiu Finisare:	Finalizat
Utilitati:			Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon, Internet

Positionare pe harta:







<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-105876.html>

VDI 20 Anii Bun Deal! - Hotels.com - Deals & Discounts for Hotel Reservations from Luxury Hotels to Budget Accommodations
www.hotels.com/hotel/details.html?tab=description&destinationId=134725&distribution=Kerem%2C-Turkey&hotelId=24331...

VANZARI ▾ INCHIRIERI ▾ ANSAMBLURI ▾ PROPRIETATI NOI ▾ PROPRIETATI DE LUX ▾ REGIM HOTELIER ▾ AGENTII ADauga ANUNT

Acasa / Apartamente de inchiriat / Bucuresti / Uniri / Inchiriere apartament doua camere Uniri Parcul Carol

Inchiriere apartament doua camere Uniri Parcul Carol

Uniri, Bucuresti - 250, Bucuresti, hartă

[ID APARTAMENT](#) [CEREAȘTEA MEA](#)

Adaugat: 7 Ianuarie 2021 Actualizat: 7 Ianuarie 2021 [981 afișări](#) [Distribuie](#)



GLX9140B Andra Mirea

andra.mirea@galaxyimob.ro

0052933239

Partener Galaxy Imob la [Galaxy Imob](#)

Numar*

Email*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI87 105876

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii și condițiile](#) site-ului.



Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	56 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	60 mp
Pret Inchiriere:	489 EUR	Anul constructiei:	2018
Judec:	Bucuresti Ilfov	Confort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	semidecomandat
Cartierul:	Uniri	Numar bai:	1
Numar camere:	2 etaj		1

Descriere

Vi oferim spre inchiriere un apartament superb cu doua camere, situat la etajul 1 din 4, si anul imobil finalizat in 2018. Apartamentul este semidecomandat, mobilat si utilat complet (sezi-foto) , masina de spalat rufe, aragaz, frigider, cuptor cu microunde, cuptor electric, 36 mp util, 2 balcoane deschise. Pentru mai multe detalii, va rog sa ma contactati!

Dotari

Aer Conditionat:	Da	Alta Caracteristici Teren:	La Sosea/Bulevard
Bucatarie:	Mobilata, Utilata	Dotari Imobil:	Acoperis, Video Interfon
Electrocasnice:			Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe
Ferestru:	PVC	Incalzire:	Centrala proprie, Centrala Imobil
Interfon:	Da	Isolati termice:	Esterior
Lift:	Da	Pavet:	Falanga, Lavabil
Pardie:	Parchet, Gresie	Servicii:	Administrare, Paza
Sare interioara:	Betonat, Buna	Strazi:	Asfaltate
Usa interioara:	Metal	Usa interioara:	Lamin
Utilitati:			Curent, Apa, Canalizare, Gaz, PUT

Positionare pe harta





Descriere

White Mountain Property are placerea sa va ofere spre inchiriere de lunga durata acest elegant apartament de 2 camere situat in Bucuresti, in zona Unirii - Piata Constitutiei.

Zona ofera acces rapid spre toate cartierele Capitalei datorita retelei largi de transport public din zona (autobuze, tramvaie, metrou). In vecinatate se afla multe magazine, gradinite, scooli si licee, centre medicale, cladiri de birouri, restaurante si terase.

Apartamentul de 2 camere se afla la etajul 1 al unui bloc de 3 nivele si este organizat astfel: un living generos, un dormitor spatios, o baie, o bucatarie inchisa, complet mobilata si utilata, un hol cu suficient spatiu de depozitare si un balcon cu acces din dormitor. Apartamentul este complet mobilat si utilat si se afla la doar cateva minute mers pe jos de centrul orasului. In fata imobilului sunt disponibile locuri de parcare. Proprietatea beneficiaza de centrala de apartament, aer conditionat, masina de spalat cu uscator, canapea extensibila, saltea Dormeo, rulouri exterioare. Prima plata va include luna in curs + o luna garantie.

Pentru detalii suplimentare si vizionari, ma puteti contacta la: +40 731 307 444 sau la adresa de e-mail: AdinaG@whitemountain.ro.

Dotari

Aer Conditionat:	Da	Bucatarie:	Utilata, Inchisa, Mobilata, Da
Destinatia:	Locuinta		
Dotari:		Frigider, Hota, Masina rufe, Interfon, Aragaz, Aer Conditionat	
Electrocasnice:		TV, Hota, Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe	
Ferestre:	PVC	Incalzire:	Centrala proprie
Interfon:	Da	Lift:	Da
Mobilat:	Complet	Podele:	Parchet, Gresie
Stadiu Finisare:	Finalizat	Strazi:	Asfaltate
Tip Bloc:	Bloc	Usa intrare:	Metal
Utilitati:			Curent, Gaz, Canalizare, Apa
Vecinatati:			Metrou, Autobuz, Zona comerciala, Banca, Supermarket, Cinema, Fastfood, Trafic Pietonal, Intersectie circulata, Piata, Hotel, Ultracentral, Parc, Mall, Benzinarie, Centru universitar, Scoala/gradinita, Restaurant/pub





<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-496981.html>

VANZARI • INCHIRIERI • ANSAMBLURI • PROPRIETATI NOI • PROPRIETATI DE LUX • REGIM HOTELIER • AGENTII

ROMANA • LIMBETE • CONTUL MEU

ADAUGA ANUNT

Acasa / Apartamente de inchirie / Bucuresti / Uniri / Inchiriere apartament 2 camere decomandat Piata Alba Iulia


Inchiriere apartament 2 camere decomandat Piata Alba Iulia

Uniri, Bucuresti - [vezi locatia pe harta](#)

550 EUR / luna ii

2 camere **64** mp









Adaugat: 12 Iulie 2022 Actualizat: 12 August 2022 64 vizualizari Distribuie Tiparirea



GLX10.Beatrice Stan

[beatrice.stan@galaxyimob.ro](#)
00386020203

Director Vanzari la [Galaxy Imob](#)

Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	60 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	64 mp
Preț Inchiriere:	550 EUR	Anul constructiei:	1994
Zakut:	Bucuresti Ilfov	Combit:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Uniri	Numar bal:	1
Numar camere:	2	Etag:	1
Clasa Energetica:	Clasa energetica A		

Descriere

Inchiriere apartament 2 camere decomandat, luminos si spatios, foarte bine intretinut, situat in apropierea Pietei Alba Iulia, la etajul 2 din T al unui dintre blocurile edificate in anii 190. Este mobilat modern, dispune de centrala termica proprie, balcon inchis, vedere laterala, traficul auto fiind estompat, este dotat cu sistem de alarma si monitorizare. Balconul se acceseaza din dormitor, cat si din bucatarie. Bucataria este mobilata pe comanda, cu electrocasnice incorporate, generoasa.

Dotari

Acces auto:	Acces auto	Aer Conditionat:	Da
Alta speți utile:	Boxa, Jacuzzi	Bucatarie:	Utilata, Mobilata
Contorizare:	Contor gaz, Contor caldura, Apometre	Dotari imobil:	Acoperis
Electrocasnice:			Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz
Ferestre:	PVC	Incalzire:	Centrala Imobil, Centrala proprie
Incarfon:	Da	Internet:	Wireless
Lift:	Da	Peseti:	Lavabil, Falanta
Podele:	Gresie, Parchet	Servicii:	Administrare
Stare interior:	Renovat	Strazi:	Asfaltate
Teren:	La sosea	Usa intrare:	Metal
Utilitati:			Curent, PUT, Gaz, Canalizare, Apa





<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-422375.html>



Acasa / Apartamente de inchiriat / Bucuresti / Unii / Apartament cu 2 camere langa Palatul Parlamentului

Apartment cu 2 camere langa Palatul Parlamentului

9 Unii Bucuresti - zona locata de parca

550 EUR / luna



CLX23428 Constantin Manuel

manu.constantin@realx.ro

0729807735

Partener Galaxy Imobila [Galaxy](#)

[imgb](#)

Adaugat: 13 Martie 2022 Actualizat: 23 Martie 2022 125 afisari Distribuie Tiparire



Numar*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9742375

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.

TRIMITE EMAIL

Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	61 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	68 mp
Pret inchiriere:	550 EUR	Anul constructiei:	2022
Judet:	Bucuresti Ilfov	Confort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Unii	Numar baie:	1
Numar camere:	2	Etaaj:	1
Clasa Energetica:	Clasa energetica: Consumu		

Descriere

Apartment cu 2 camere langa Palatul Parlamentului Situat pe Strada Gheorghieni 34. Inchiriere apartament. Decomandat. Centru Zona Marnot Catedrala Martirii Neamului 61 metri patrati prima inchiriere ETAT1 iesire pe balcon din fiecare camera inclusiv bucatarie Multumesc

Dotari

Alte spatii utile:	Dressing	Bucatarie:	Mobilata, Utilata
Dotari imobil:	Video interfon		
Electrocasnice:		Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe	
Fastre:	PVC	Interior:	Wireless
Isolatii termice:	Exterior, Interior	Zaluzie:	Verticale
Lift:	Da	Pereti:	Lavabil
Podele:	Parchet, Gresie	Ruituri/Obstacole:	Aluminiu
Strazi:	Asfaltate	Tip Structura Bloc:	Cadre

Pezi Situat pe harta





<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-472551.html>

VANZARI | INCHIRIERI | ANSAMBLURI | PROPRIETATI NOI | PROPRIETATI DE LUX | REGIM HOTELIER | AGENTII

ROMANA | UNIFILE | CONTUL MEU

ADAUGA ANUNT

Acasa / Apartamente de inchirie / Bucuresti / Uniri / Inchiriere Apartament 2 camere Lux Uniri

Inchiriere Apartament 2 camere Lux Uniri

9 Uniri, Bucuresti - [vezi locatia pe harta](#)

570 EUR / luna

[Vezi oferta](#) [Compart. 3D](#)

Adaugat: 6 Iunie 2022 Actualizat: 16 Iunie 2022 126 afisari Distribuie Tipareste



GLX2368B, Caliman Gabriel

gabrielcaliman@galaxyimob.ro

073038463

Partener Galaxy Imob la [Galaxy Imob](#)

Nume*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VD187.472551

Prin completarea acestui formular, sunt de

[TRIMITE EMAIL](#)

Detalii proprietate

Tip oferta	apartament	Suportata utilita	50 mp
Tip operatiune	de inchiriat	Suportata construita	56 mp
Preț inchiriere	570 EUR	Anul constructiei	2014
Județ	Bucuresti Ilfov	Camari	1
Localitate	Bucuresti	Compartimentare	semidecomandat
Cartierul	Uniri	Numai bal	1
Numar camere	2	Etagi	1
Clasa Energetica	Clasa energetica: Consumu		

Descriere

GalaxyImob va propune spre inchiriere un apartament modern in zona Uniri, in imediata apropiere a Pietei Constitutiei. Apartamentul este situat la etajul 1/5 al unui imobil finalizat in anul 2014, se inchiriază complet mobilat, utilitat si dispune de 50 mp utili. Zona este una curata si linistita, cu acces facil la mijloace de transport in comun, complexe comerciale si farmaci. Pentru mai multe detalii si vizionari CONTACT NON STOP.

Dotari

Aer Conditionat	Da	Bucatarie:	Mobilata, Utilata
Electrocasnice			Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe
Incalzire	Centrala proprie	Interfon	Da
Izolati termici	Exterior	Lift	Da
Pereți	Faianta, Lavabil	Podolei	Parchet, Gresie
Scara interior	Buna	Tereni Prettabil	Agrement
Usa intrare	Metal	Usi interior	Lemn
Utilitati			Curent, Apa, Canalizare, Gaz, PUT

Positionare pe harta





<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-111593.html>

VDI
ROMANA UNELTE CONȚINUT MEU

VANZARI INCHIRIERI ANSAMBLURI PROPRIETATI NOI PROPRIETATI DE LUX REGIM HOTELIER AGENTII
ADAUGA ANUNT

Acasa / Apartamente de inchirie / Bucuresti / Uniri / Inchiriere apartament 2 camere blvd uniri zepter

Inchiriere apartament 2 camere blvd Unirii Zepter

Uniri, Bucuresti - [vezi harta pe harta](#)

600 EUR / luna il. / 2 camere / 62 mp

[Vezi descriere](#) [Compart. afisate](#)


Adaugat: 7 Ianuarie 2021 Actualizat: 7 Ianuarie 2021 996 afisari Distributie Tipareste


CLXB2 George Ceoranu

george.ceoranu@realty.ro

[0734275000](tel:0734275000)

Director Vanzari la [Galaxy Imob](#)





Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	62 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	67 mp
Preț inchiriere:	600 EUR	Anul constructiei:	1994
Județ:	Bucuresti Ilfov	Comfort:	Iuz
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Uniri	Numar bzi:	1
Numar camere:	2	Etag:	1
		Locuri de parcare:	1


Descriere

Apartamentul este pozitional excelent pe bulevardul Unirii intr-o zona foarte frumoasa si civilizata. Apartamentul este inchiriat la cele mai inalte standarde, finisajele sunt de calitate superioara, blocul este un edificiu de nivel proiectat sa reziste la seisme de gradul 8. Locul de joaca este excelent pentru spatiu de locuit. The apartment is Uniri Boulevard excellence in a beautiful and civilized. The apartment is furnished to the highest standards, the finishes are top quality, extremely solid block is designed to withstand earthquakes of degree 8. The location is excellent outside for living space.

Dotari

Aer Conditionat:	Da	Bucatarie:	Utilitati
Construcție:	Apometre, Contor gaz:		
Electrocasnice:		Aragaz, Frigidar, Masina de spalat rufe	
Ferestre:	PVC, Lamin	Soba-Teracota	
Isardor:	Da	Lift:	Da
Pardie:	Falanta, Lavabil	Probleme:	Parchet, Ciesale
Stare interior:	Renovat	Stare:	Acifaltata
Tip Structura Bloc:	Cadre	Un Incalzire:	Mecan
Util Interio:	Lamin		
Utilitati:		Curent, Apa, Canalizare, PUI	

Positionare pe harta





<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-111268.html>

VDI Imobiliare
ROMANIA
UNIREI
CENTRA UNIREI

VANZARI INCHIRIERI ANSAMBLURI PROPRIETATI NOI PROPRIETATI DE LUX REGIM HOTELIER AGENTI
ADDAUGA ANUNT

Acces: Apartamente de inchirie / Bucuresti / Unirei / Inchiriere apartament deosebit Ultracentral Piata Unirii metrou



Inchiriere apartament deosebit Ultracentral Piata Unirii metrou

Unirei, Bucuresti - 111268 (111268)

525 EUR / luna

[Vezi descrierea](#) [Contacteaza agentul](#)

Actualizat: 7 februarie 2022 Actualizat: 7 februarie 2022 112 etajuri Distribuie Tipareste

GLK82 George Ceoraru

0722.000.000 / 0722.000.000

0722.000.000

Director vanzari

Numar*

E-mail*

Nume*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI01 111268

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.

Detalii proprietate

Tip oferta	apartament	Suprafata vite	60 mp
Tip oferta noua	de inchiriat	Suprafata construita	64 mp
Pret inchiriere	525 EUR	Anul constructiei	1995
Judec	Bucuresti Ilfov	Comuna	luc
Localitate	Bucuresti	Compartimentare	decomandat
Certatul	Unirei	Numar loc	1
Numar camere	2	Etaj	1


Descriere


Apartamentul este pozitionat excelent, chiar in piata Unirii la 2 minute de metrou intr-o zona de maxim interes comercial si rezidential. A fost acum redecorat, zugravit in totalitate, bucatarie noua, mobilier de calitate superioara, finisaje atent executate, instalatie aer conditionat. Apartamentul are si baie generoasa cu aerisire naturala, un hol mare dotat cu dressing intracator, 2 terase spatioase. Blocul are paza permanenta, scara este extrem de curata si civilizata, zona soborata de agura. Ambele camere au vedere spre strada, este liniste, trafic auto redus. The apartment is excellent, even in Unirii Square subway 2 minutes in an area of great interest commercial and residential. It's been redecorated, painted entirely new kitchen, high quality furnishings, carefully executed finishes, an conditioning installation. The apartment has a spacious bathroom with natural ventilation, large lounge equipped with a spacious dressing room, two terraces. The building has permanent security, scara is extremely clean and civilized extremely safe area. Both rooms overlook the rear is quiet, low car traffic.

Dotari

Aer Conditionat	Da	Bucatarie	Mobilata, Utilata
Conditoare	Apometre, Centor gaz		
Electrocasnice		Frigider, Masina de spalat rufe, Masina de spalat vase	
Ferestre	PVC Incalzire		Termoficare
Isolatie	Da LUC		Da
Pavet	Falansa, Lavabili	Podere	Parchet, Gresie
Servici	Pass	Stare interior	Renovat
Strazi	Asfaltata	Tip Structura bloc	Cadre
Sca interio	Metal	Usi interior	Lamin
Utilitati			Apa, Canalizare, Gaz, PUT

Positionare pe harta







<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-111299.html>

VDI IMOBILITATE ROMANA UNELTE CONTUL MEU

VANZARI INCHIRIERI ANSAMBLURI PROPRIETATI NOI PROPRIETATI DE LUX REGIM HOTELIER AGENTII ADALIGA ANUNT

Acasa / Apartamente de inchiriat / Bucuresti / Unirii / Inchiriere apartament 2 camere blvd Unirii Tribunal

Inchiriere apartament 2 camere blvd Unirii Tribunal

Bucuresti - zona Locata de Fata

450 EUR / luna

CLX82 George Ceoranu
 george.ceoranu@galaxyimob.ro
 0752703099
 Director Vanzari la Galaxy Imob

Adaugat: 7 Ianuarie 2021 Actualizat: 7 Ianuarie 2021 825 afisari Distribuie Tiparitie

Galaxy Imob
 Prezentare Imobiliara
 Bucuresti

Formular de contact:

Nume*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI97.111299

Prin completarea acestui formular, sunt de

TRIMITE EMAIL

Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	60 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	64 mp
Pret inchiriere:	450 EUR	Anul constructiei:	1991
Judet:	Bucuresti Ilfov	Confort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Unirii	Numar balc:	1
Numar camere:	2	Etag:	1

Descriere

Apartmentul a fost reovat in intregime, se afla la prima inchiriere, totul este NOU. Dispune de 2 camere decomandate, luminoase si spatioase, hol generos, 3 balcoane, baie si bucatarie. Se preteaza excelent pentru locuit.

Dotari

Aer Conditionat:	Da	Bucatarie:	Mobilata, Chicheta
Conditizare:	Contor gaz		
Electrocasnice:			Aragaz
Ferestre:	PVC	Incalzire:	Termoficare
Interfon:	Da	Mobilier:	Nemobilat
Podale:	Parchet, Gresie	Stare interior:	Renovat
Strazi:	Asfaltate		
Utilitati:			Curent, Apa, Canalizare, Gaz, PUT

Positionare pe harta





<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-111794.html>

Acasa / Apartamente de inchiriat / Bucuresti / Uniri / Inchiriere apartament 2 camere Uniri Rond Cosbuc

Inchiriere apartament 2 camere Unirii Rond Cosbuc

Uniri Bucuresti - zona Locușii de Partă

500 EUR / luna

VEZI GALERIA

COMISION AGENTII

Adăugat: 7 Ianuarie 2021 Actualizat: 7 Ianuarie 2021 145 afișări Distribuie Tiparește



CLXB2 George Ceoranu

george.ceoranu@galaxyimob.ro

0762730299

Director vanzari la Galaxy Imob

Nume*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI97.111794

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.



Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	63 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	69 mp
Preț tranzactie:	500 EUR	Anul constructiei:	1994
Județ:	Bucuresti Ilfov	Comfort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Uniri	Numar bai:	1
Numar camere:	2	Etaj:	1

Descriere

Apartamentul dispune de 2 camere complet decomandate, complet mobilate, bucatarie mobilata si utilata, terasa frumoasa cu vedere la strada Constructia solida, realizata la cuburile de piatra B. Zona este una acoperita, aveti numeroase mijloace de transport in comun, la 10 minute se ajunge pana la Parcul Carol Masinerii este de buna calitate, camerele sunt spatioase si luminoase, vecinii sunt ok. Zona este una usor acoperita, la scara blocului aveti numeroase mijloace de transport in comun.

Dotari

Aer Conditionat	Da	Bucatarie	Mobilata, Utilata
Conditoare	Apometru, Contor gaz		
Electrocasca			Aragaz, Frigidar, Masina de spalat rufe
Ferestre	PVC	Incalzire	Termoficare
Lift	Da	Pardii	Folianta, Levizor
Podara	Parchet, Gresie	Stare interior	Renovat
Strazi	Asfaltate	Usa intrare	Metal
Usi interior	Lamin		
Utilitati			Curenti, Apa, Canalizare, PUT

Positionare pe harta



Prețul pețit pentru apartamente de inchiriat 2 camere Uniri

500 EUR

Preț mediu pe m² de 7919.35 EUR

134 EUR/m²

Preț mediu pe m² de 937.50 EUR



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/unirii/apartament-de-inchiriat-2-camere-X4V81009A>

Descriere

Unirii - Matei Basarab 1/6, decomandat, imobil 2022, 55mp util + terasa 12mp, finisaj lux, toate îmbunătățirile, mobilier modern, nou, bucatarie completă, mobila și utilitate inclusiv mașina de spălat, vase, mule, loc de parcare inclus, totul nou prima închiriere.

Specificații

Carec. / caracteristici	Actualizare
Nr. camere:	2 An construcție: 2021
Suprafață utilă:	55 mp. Tip imobil: Bloc de apartamente
Suprafață construită:	75 mp. Regim înălțime: P+7E
Compartimentare:	decomandat. Nr. locuri parcare: 1
Confort:	lux Nr. balconi: 1
Etaj:	Etaj 1 / 7
Nr. etaj:	1

UTILITĂȚI

utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
Sistem incalzire: Centrala proprie
Climatizare: Aer condiționat

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usi interioare: Lemn
Usi interioare: Metal
Jaluzele: Verticale
Tavan termic: Exterior, Interior
Podele: Gresie, Mochera, Parchet
Pereti: Faienta, vopsel lavabila

DOTĂRI

Alte spații utile: Terasa
Bucatarie: Mobilata, Utilitate
Climatizare: Contor caldura, Contor gaz, Aparat de
Mobilier: Lux
Electrocasnice: Cafetiera, Masina de spălat rufe, Frigider,
Cuptor microunde, Aragaz, masa, Masina de spălat vase, TV
Dotari mobil: Lift, Interfon, Videointerfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Numar stradal
Mijloc de transport in comun

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

VECINĂȚĂȚI

discolab, munci, cilesi calanilor, ferdnand, pache protopopescu

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%





<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/unirii/apartament-de-inchiriat-2-camere-XCUV000LN>

Descriere

Agentia Inchi Consulting va propune spre inchiriere un apartament de 2 camere modern, complet mobilat si utilat la doar 8 minute de metrou Unirii. Acesta a fost proaspat renovat, fiind la prima inchiriere dupa renovare. Inchirierea se face prin cererea de mobil, nefiind niciodata probleme cu apa caldă sau caldura. La cerere se poate trimite si un video pe whatsapp. Va multumim si va stam la dispozitie pentru mai multe detalii!

Specificatii

Tipul apartamentului	Număr camere	Suprafață	Etaj
Tip apartament	2 - încălzire	60mp	1990
Suprafața	60mp	Structură/Scara	beton
Suprafața utilă	80mp	Tip etaj	Stac de apartamente
Suprafața construită	60mp	Tip vizibilitate	S-P+SE
Compartimentare	decomandat	N. balcon	1 (balcon)
Dotări	3		
Etaj	Etaj 1 / 8		
Nr. scări	3		
Nr. etaj	8		



UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apa, Centralizare, Gaz, CA TV
 Sistem încălzire: Centralizat
 Climatizare: Aer condiționat
 Acces internet: Cablu, Fibră optică, Wireless

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
 Stare interior: Renovat
 Usă intrare: Paret
 Usă interior: Metal
 Spații termici: Echipat, interior
 Placaj: Gresie, Parchet
 Paret: Vopsea lavabila

DOTĂRI

Alte spec. utile: Debora
 Bucătărie: Mobilată, Utilată
 Centralizare: Central caldura, Central gaz, Apometrie
 Mobilat: Complet, Lămp
 Electrocasnice: Mașină de spălat rufe, Frigider, Cuptor
 Inodoruri: Arătat, Nou, Tă
 Diverse: Scaun intercom
 Diverse: Lămp, Interfon

SERVICII

Servicii mobil: Administrare, Supraveghere video

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare: central, Afiliat, Serviciu
 Număr etaj: 1
 Mijloc de transport: în comun

CERTIFICAT ENERGETIC

SECURITATE

Sistem de alarmă
 Securitate
 Intercom

RESPONSABILITATE PROPRIETAR

Realizat

Descrierea

SCHEMA PLANULUI DATE LA AGENTIA IMOBILIARA

ALTE DETALII

Stare interior: Complet renovat
 Central: GAZ



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-inchiriat-2-camere-X4NE00BJ4?imoradar=c594407efc8e3dd4bfd1218273cc5340>

Specificații		Actualizat în 28.03.2022	
Nr. camere:	2	An construcție:	2017
Suprafață utilă:	54 mp	Tip imobil:	casa/vila
Suprafață construită:	67 mp	Regim înălțime:	P+2E
Compartimentare:	semidecomandat		
Confort:	Aux		
Etaaj:	Etaaj 1 / 2		
Nr. băi:	1		

ALTE DETALII

Imobilul este o cladire de locuinte de clasa A+ si beneficiaza de: Termopane- Certificat coeficientul de energie 99%.Incalzire pe centrala ELECTRICA si ventiloconvectori termostatați.Punct sanitar.Bucatarie Complet Utilitata.Gresie & Faianta.2 Aere conditionate. Fibra optica RDS,TV HD.Ferestre mari, lumina naturala.Balcon.Intrare cu interfon si tag.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/55-mp-apartament-inchiriat-unirii-2277821>

imoradar24 Redarea proprietăților din România

Adauga anunt gratuit

Contul meu

Apartament de inchiriat in Bucuresti Unirii cu 2 camere la 548 €

Acasa > Bucuresti Ilfov > Bucuresti > Unirii > Inchiriere apartament 2 camere Unirii Cantemir Horoscop

Agentie 548 €

0 luni în urmă

CASAESTATE

Vezi anunțul pe mobilare.ro

Publicat pe: 08.12.2021 Actualizat pe: 19.01.2022

Inchiriere apartament 2 camere Unirii Cantemir Horoscop

Detalii

Camere	2	Bai	1
Suprafata utila	55 m²	Total etaje	8
Suprafata construita	55 m²	Etaj	Etaj 1
Confort	Confort 1	Compartimentare	Semidecomandat
Tip Apartament	Apartament in Bloc		

Caracteristici

- ✓ Lift

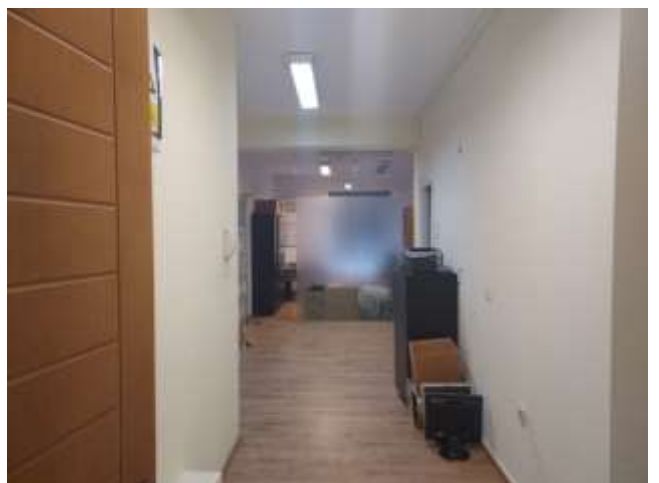
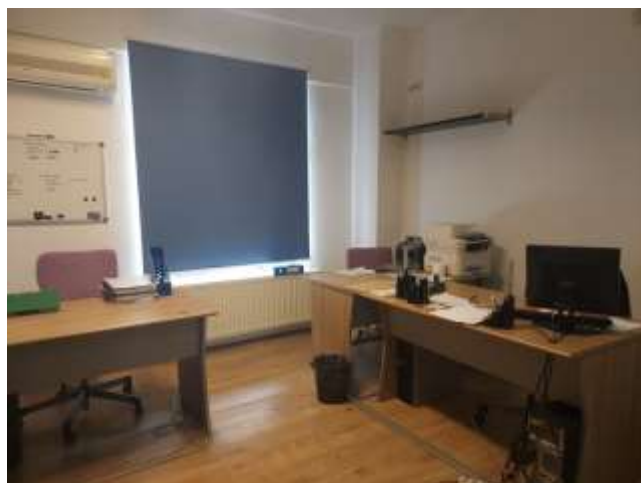
Descriere

CASAESTATE va prezinta spre inchiriere un apartament de 2 camere situat la etajul 1 din 8 al unui imobil in zona Unirii. Compartimentarea este de tip semidecomandat ,iar apartamentul este mobilat si utilat complet. Este ideal pentru rezidenta. Zona este una foarte frumoasa, sigura si civilizata. Enjoy this apartment in the heart of Bucharest.Great location close to public transport: bus, as well as taxis. There are plenty of restaurants and other leisure and cultural attractions nearby to make your stay truly unique and agreeable in Bucharest. The rooms are well equipped with a nice bathroom and kitchen .





ANEXA - Fotografii proprietate







ANEXA - Documente



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

ART. 1 Părțile contractante

Între subscrișele:

-**APC DEZVOLTARE SRL**, cu sediul în București, sector 4, str. Oișelor nr. 7, et. 3, ap. 2, camera 5, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J40/16273/2003, având cod unic de înregistrare RO 15957279, în baza hotărârii adunării generale a asociațiilor nr. 7/10.12.2008, reprezentată de **Popescu Bogdan**, având CNP 1680329414515, domiciliat în București, sector 1, șos. Nicolae Titulescu nr. 81-87, bl. 10, sc. B, et. 5, ap. 45, conform procurii autentificate sub nr. 3336/11.12.2008 de BN Monica Pop și Asociații, în calitate de vânzătoare, (în continuare denumită "Vânzătoare") și

-**REZIDENTIAL INVESTIȚII SRL**, cu sediul în București, sector 4, str. Oișelor nr. 7, et. 1, ap. 3, biroul 1, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J40/14315/2004, având cod unic de înregistrare RO 16738412, reprezentată de **Nourescu Otilia**, având CNP 2800519171705, domiciliată în București, sector 2, str. Dinu Vintilă nr. 6B, bl. 3, sc. 1, et. 7, ap. 15, în baza hotărârii adunării generale a asociațiilor întocmite la data de 27.07.2009 de ofițer certificator din Nicosia, Cipru, purtând Apostila Convenției de la Haga înregistrate sub nr. 203829 la data de 27.07.2009, în calitate de cumpărătoare, (în continuare denumită "Cumpărătoare"),

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare:

ART. 2 Obiectul Contractului

2.1 Vânzătoarea vinde Cumpărătoarei următoarele imobile situate în București, sector 4, str. Oișelor nr. 7 (denumite în continuare „Imobile“):

a) **Apartmentul nr. 1, situat la etajul 1, având număr cadastral 6930/1, înscris în CF 66282 București sector 4**, compus din două camere și dependințe (hol și două grupuri sanitare), în suprafață utilă de 58,59 mp și suprafață construită de 74,01 mp, din cota indiviză de 3,99% din spațiile comune etaj 1-etaj 5 și din cota indiviză de 15,58 mp teren aferent din terenul în suprafață totală de 524 mp.

b) **Cota indiviză de 3,30% din lotul cadastral 6930/18, înscris în CF 66299 București sector 4**, format din spații tehnice comune aflate în proprietatea comuna, forțată și perpetuă a tuturor proprietarilor construcției: cameră centrală, TEG, URF, hidrofor și spațiu acces, situate la subsol și cameră gunoi situată la parter, în suprafață totală de 202,27 mp și suprafață construită de 228,90 mp și din cota indiviză de 53,96 mp teren aferent.

2.2 Cumpărătoarea cumpără Imobilele în termenii și condițiile stabilite de prezentul Contract la **prețul total de 69.300 EUR (șaizeci și nouă mii trei sute euro), plus TVA aferentă, plătit în lei.**

ART. 3 Obligațiile Vânzătoarei. Declarații. Garanții

3.1 Vânzătoarea vinde Cumpărătoarei Imobilele, astfel cum au fost descrise în art. 2 din prezentul contract.

3.2 Vânzătoarea declară pe proprie răspundere, cunoscând prevederile Codului penal privind falsul în declarații și, în același timp, garantează că:

3.2.1 Imobilele au rezultat conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 242/2009, modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 728/2009, ambele de Biroul Notarial Monica Pop și Asociații, acte încheiate de Vânzătoare și de Institutul de Proiectare Cercetare și Tehnică de Calcul în Construcții SA (IPCT), ambele în calitate de proprietare ale lotului cadastral 6930, înscris în CF 36639 București sector 4, format din teren în suprafață totală de 524 mp și din construcția S+P+6E edificată pe acest teren. Dreptul de proprietate exclusiv al Vânzătoarei asupra loturilor cadastrale proprietatea sa a fost înscris în cărțile funciare conform încheierilor nr. 132717/2009 și nr. 189034/2009 eliberate de OCPI București sector 4.



Inițial, în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M10 nr. 0127 eliberat la data de 03.08.1993 de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și transcris sub nr. 219/1994 de Notariatul de Stat sector 4 București, IPCT SA a dobândit dreptul de proprietate asupra unei suprafețe totale de 2.031 mp din care 1.507 mp teren situat în str. Argezi nr. 21 și 524 mp teren situat în str. Oișelor nr. 7. Conform încheierii nr. 4201/2004 a OCPI București sector 4, dreptul de proprietate al IPCT SA asupra terenului din str. Oișelor a fost înscris în CF 6930 București sector 4.

Ulterior, conform «contractului de vânzare cumpărare» autentificat sub nr. 360 din data de 03.03.2004 de BNP Valeria Baias, înscris în CF 6930 București sector 4 cu încheierea nr. 960747/2007 a OCPI sector 4 București, IPCT SA «vinde» către APC Dezvoltare SRL o cotă indiviză de 84% din terenul în suprafață de 524 mp situat în str. Oișelor nr. 7, urmând ca, în schimbul prețului, APC Dezvoltare SRL să-i transfere dreptul de proprietate asupra parterului construcției, asupra a două locuri de parcare și asupra unei cote indivize de 16% din spațiile comune aflate la subsolul și parterul construcției ce urmează a se edifica pe acest teren. Transferul dreptului de proprietate asupra terenului urma să aibă loc la data transferului dreptului de proprietate asupra construcției.

Totodată, prin convenția ale cărei semnături au fost legalizate sub nr. 1282/03.03.2004 de același BNP, IPCT SA și APC Dezvoltare SRL s-au asociat în vederea edificării pe terenul din str. Oișelor nr. 7 a unei clădiri de birouri și locuințe, cu subsol, parter și șase etaje, care, potrivit contribuției fiecăreia dintre cele două părți, să fie deținută astfel: IPCT SA – 16% din spațiile comune aflate la subsol și parter și, în exclusivitate, parterul cu destinație de spațiu pentru birouri și două locuri de parcare pe terasa situată la parter, iar APC Dezvoltare SRL – 84% din spațiile comune aflate la subsol și parter și în exclusivitate garajele situate la subsolul clădirii și etajele 1-6 ale clădirii.

Ulterior, vechea construcție existentă pe teren a fost demolată în baza autorizației de desființare nr. 240/2002 și a procesului verbal de recepție nr. 453/14.08.2008, iar în baza autorizației de construire nr. 177/31.03.2004 și a procesului verbal de recepție nr. 223/19.05.2006, acte încheiate cu Primăria sector 4 București, pe teren a fost edificată o construcție (subsol, parter și șase etaje) având destinația de birouri și locuințe.

Prin încheierea nr. 416797/23.09.2008 a OCPI sector 4 București, drepturile de proprietate ale Vanzătoarei și ale IPCT SA asupra terenului și a construcției, astfel cum au fost descrise mai sus, au fost intabulate în CF 36639 București sector 4, atât în baza înscrisurilor mai sus menționate, cât și (i) în baza sentinței arbitrale nr. 81/20.04.2007 a Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României, sentință prin care s-a constatat dreptul de proprietate al APC Dezvoltare SRL asupra a 84% din teren și asupra părților din construcție astfel cum acestea au fost menționate prin convenția ale cărei semnături au fost legalizate sub nr. 1282/03.03.2004 de BNP Baias Valeria, (ii) în baza sentinței arbitrale nr. 134/19.06.2008 a Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României, sentință prin care s-a constatat dreptul de proprietate al IPCT SA asupra a 16% din teren și asupra parterului construcției și a două locuri de parcare situate pe terasă, precum și asupra cotei părți de 16% din dreptul de proprietate asupra spațiilor tehnice aflate la parterul subsolului clădirii, inclusiv asupra căilor de acces la acestea și (iii) în baza sentinței arbitrale nr. 139/27.06.2008 emisă de aceeași curte, sentință prin care s-a autorizat APC Dezvoltare SRL pentru efectuarea tuturor operațiunilor de carte funciară.

Ulterior, prin încheierea nr. 484995/24.11.2008 a OCPI sector 4 București, se rectifică documentația cadastrală întocmită pentru imobilul din str. Oișelor nr. 7 în ceea ce privește suprafața terenului de 518,75 mp rezultată la măsurătorile cadastrale și în ceea ce privește suprafețele fiecărui nivel al construcției.

3.2.2 Imobilele sunt deținute în mod legal și dreptul de proprietate a fost înregistrat în mod valabil la autoritățile competente, conform legii române. Toate actele de proprietate sunt valide, nefiind contestate, declarate nule, sau în alt mod, lipsite de efecte, prin niciun fel de act, hotărâre judecătorească, ordin sau decizie administrativă a autorităților competente conform legii române.

3.2.3 Imobilele au rămas în mod continuu și netulburat în proprietatea sa deplină și exclusivă, de la data dobândirii și până în prezent, conform înscrisurilor mai sus menționate, și nu fac obiectul niciunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub nicio formă, încheiat cu terțe persoane, și Vanzătoarea nu are vreun motiv să considere că astfel de utilități vor fi amplasate după această dată.

3.2.4 Imobilele nu constituie obiectul niciunui litigiu judecătorec și nu fac obiectul niciunei cereri sau pretenții, de restituire, revendicare, etc., din partea niciunei persoane fizice sau juridice, inclusiv în baza Legii nr. 10/2001 și Vanzătoarea nu are vreun motiv întemeiat să considere că o astfel de revendicare va fi înregistrată după data încheierii contractului de vânzare cumpărare.

3.2.5 Astăzi, data încheierii prezentului contract, Imobilele nu sunt grevate de nicio servitudine, drepturi reale sau de creanță, constituite în favoarea unor terțe persoane, nu sunt grevate de alte sarcini,



cuprinzând, dar fără a se limita la, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi de uzufruct, uz, servituți, ipotecă, obligații de aport, drept de preferință, preemțiune, interdicții, sechestre, litigii, măsuri asigurătorii sau de executare silită, nu fac obiectul vreunei asocieri, închirieri sau altor contracte prin care să se acorde drepturi unor terți ce ar afecta deplina proprietate și posesie a Imobilelor.

3.2.6 Potrivit extraselor de carte funciară pentru autentificare nr. 301896 (pentru CF 66282 București sector 4) și nr. 301872 (pentru CF 66299 București sector 4) din data de 19.08.2009 eliberate de OCPI București sector 4, Imobilele sunt libere de sarcini.

3.2.7 Imobilele sunt libere de orice datorii fiscale, având toate datoriile pentru serviciile de utilități publice, inclusiv energie electrică, achitate la zi, și impozitul, conform certificatului de atestare fiscală nr. IJ258406 eliberat la data de 13.08.2009 de Primăria sector 4 București.

3.2.8 Se precizează că pentru clădirea S+P+6E în care se află imobilele ce fac obiectul prezentei vânzări nu s-a constituit încă Asociație de proprietari.

3.3 Vânzătoarea transmite Cumpărătoarei imobilele ce fac obiectul prezentului contract, libere de orice sarcini și garantează Cumpărătoarea împotriva oricărui evicțiuni totale și parțiale ale Imobilelor vândute, conform art. 1337 Cod civil și împotriva oricărui vicii ascunse ale acestora, conform art. 1352 Cod civil.

3.4 Toate impozitele și taxele aferente Imobilelor până la data încheierii prezentului contract de vânzare cumpărare sunt în sarcina Vânzătoarei, astfel încât acestea se transmit Cumpărătoarei libere de orice obligații sau datorii fiscale.

3.5 Vânzătoarea transmite Cumpărătoarei astăzi, data încheierii contractului, proprietatea și posesia Imobilelor libere și în stare bună, conform art. 1324 Cod civil.

3.6 Din prețul acestei vânzări, stabilit de comun acord între noi, părțile contractante, la suma totală de 69.300 EUR, plus TVA aferentă, Vânzătoarea a încasat până în prezent, prin virament bancar în contul său cod IBAN RO56 PIRB 4201 7020 7800 1000 deschis la Piraeus Bank, suma de 224.927,40 lei, plus TVA (cu taxare inversă), echivalentul a 64.454,65 EUR, plus TVA (cu taxare inversă) conform ordinelor de plată din data de 10.01.2006, 27.08.2007, 03.09.2007 și 25.09.2007.

3.7.1 Diferența de preț în sumă de 4.845,35 EUR, plus TVA în sumă de 920,62 EUR, se va achita, în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății, prin virament bancar în contul Vânzătoarei cod IBAN RO56 PIRB 4201 7020 7800 1000 deschis la Piraeus Bank, din credit obținut de Cumpărătoarea de la Bank of Cyprus Public Company Ltd.

3.7.2 Plata acestei diferențe de preț se va face în termen de 7 zile lucrătoare de la prezentarea extrasului de carte funciară din care rezultă înscrierea în favoarea băncii creditoare a ipotecii și sarcinilor constituite în favoarea sa, dar nu mai târziu de 20 de zile lucrătoare de la încheierea prezentului contract de vânzare cumpărare.

3.7.3 Vânzătoarea declară că renunță la înscrierea în cartea funciară a privilegiului Vânzătoarei urmând ca, în situația neîncasării prețului în termenul prevăzut la art. 3.7.2, prezentul contract să se desființeze de plin drept, fără nicio formalitate prealabilă.

ART. 4 Obligațiile Cumpărătoarei. Declarații. Garanții

4.1 Cumpărătoarea cumpără de la Vânzătoare imobilele ce fac obiectul prezentului contract, astfel cum au fost descrise la art. 2, libere de orice sarcini.

4.2 Cumpărătoarea cunoaște întreaga situație juridică și de fapt a Imobilelor descrisă mai sus de către Vânzătoare și dobândește în aceste condiții, fără ca Vânzătoarea să fie exonerată de răspunderea pentru evicțiune.

4.3 Din prețul stabilit pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra Imobilelor ce fac obiectul prezentului contract în sumă totală de 69.300 EUR, plus TVA aferentă, Cumpărătoarea a achitat suma de 64.454,65 EUR, plus TVA (cu taxare inversă) și se obligă să achite diferența de preț în sumă de 4.845,35 EUR plus TVA în sumă de 920,62 EUR, în termenul prevăzut la art. 3.7.2 din contract, din credit obținut de la Bank of Cyprus Public Company Ltd.

4.4 Părțile precizează că prețul Imobilelor se compune din:

-60.462,25 EUR plus TVA, prețul apartamentului și a cotei indivize din spațiile tehnice comune.

-8.837,75 EUR, plus TVA, prețul cotei indivize de teren.

ART. 5 Dispoziții Finale

5.1 Tariful de publicitate imobiliară și onorariul notarial pentru autentificarea prezentului contract sunt suportate de Cumpărătoare și au fost calculate la suma de 318.277 lei, echivalentul a 75.225 EUR, la



cursul de astăzi al BNR de 4,2310 lei/EUR, reprezentând valoarea Imobilelor, potrivit expertizei efectuate de Camera Notarilor Publici București valabilă de la data de 01.01.2009.

5.2 Au fost puse în vedere părților dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și dispozițiile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea spălării banilor.

5.3 La data semnării contractului, au fost înmânate Cumpărătoarei toate înscrisurile ce au stat la baza autentificării prezentului înscris.

5.4 Potrivit art. 54 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, prezentul contract va fi înscris de Biroul Notarial Monica Pop și Asociații în cărțile funciare ale Imobilelor.

Redactat de biroul notarial, în 6 exemplare, din care un exemplar a fost înmănat Vanzătoarei, iar trei exemplare s-au înmănat Cumpărătoarei.

VÂNZĂTOARE
APC Dezvoltare SRL
prin Bogdan Popescu



CUMPĂRĂTOARE
Rezidential Investiții SRL
prin Nourescu Otilia



ROMÂNIA
BIRoul NOTARIAL MONICA POP ȘI ASOCIAȚII
SEDIUL: București, sector 2, bd. Dacia nr. 107
Operator de date cu caracter personal înregistrat sub nr. 1160

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1930
Anul 2009 Luna August Ziua 21

Eu, **MONICA POP, notar public**, m-am deplasat la adresa din București, sector 2, Calea Moșilor nr. 262, unde am găsit pe:

-**POPESCU BOGDAN**, având CNP 1680329414515, domiciliat în București, sector 1, șos. Nicolae Titulescu nr. 81-87, bl. 10, sc. B, et. 5, ap. 45, cunoscut personal de notar, în calitate de reprezentant al **APC Dezvoltare SRL**, cu sediul în București, sector 4, str. Oițelor nr. 7., et. 3, ap. 2, camera 5, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J40/16273/2003, având cod unic de înregistrare RO 15957279, în baza hotărârii adunării generale a asociațiilor nr. 7/10.12.2008 și a procurii autentificate sub nr. 3336/2008 de BN Monica Pop și Asociații,

-**NOURESCU OTILIA**, având CNP 2800519171705, domiciliată în București, sector 2, str. Dinu Vintilă nr. 6B, bl. 3, sc. 1, et. 7, ap. 15, identificată cu CI seria RD nr. 613567/26.01.2009/SPCEP S2 biroul nr. 1, în calitate de reprezentantă a **Rezidential Investiții SRL**, cu sediul în București, sector 4, str. Oițelor nr. 7, et. 1, ap. 3, biroul 1, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J40/14315/2004, având cod unic de înregistrare RO 16738412, în baza hotărârii adunării generale a asociațiilor întocmite la data de 27.07.2009 de ofițer certicator din Nicosia, Cipru, purtând Apostila Convenției de la Haga înregistrate sub nr. 203829 la data de 27.07.2009,

care, după citirea actului, au consimțit la autentificare și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995 **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat tarif de publicitate imobiliară de 1.591 lei cu ordin de plată.

S-a perceput onorariul de 3.580 lei și 680,2 lei TVA cu ordin de plată.

NOTAR PUBLIC





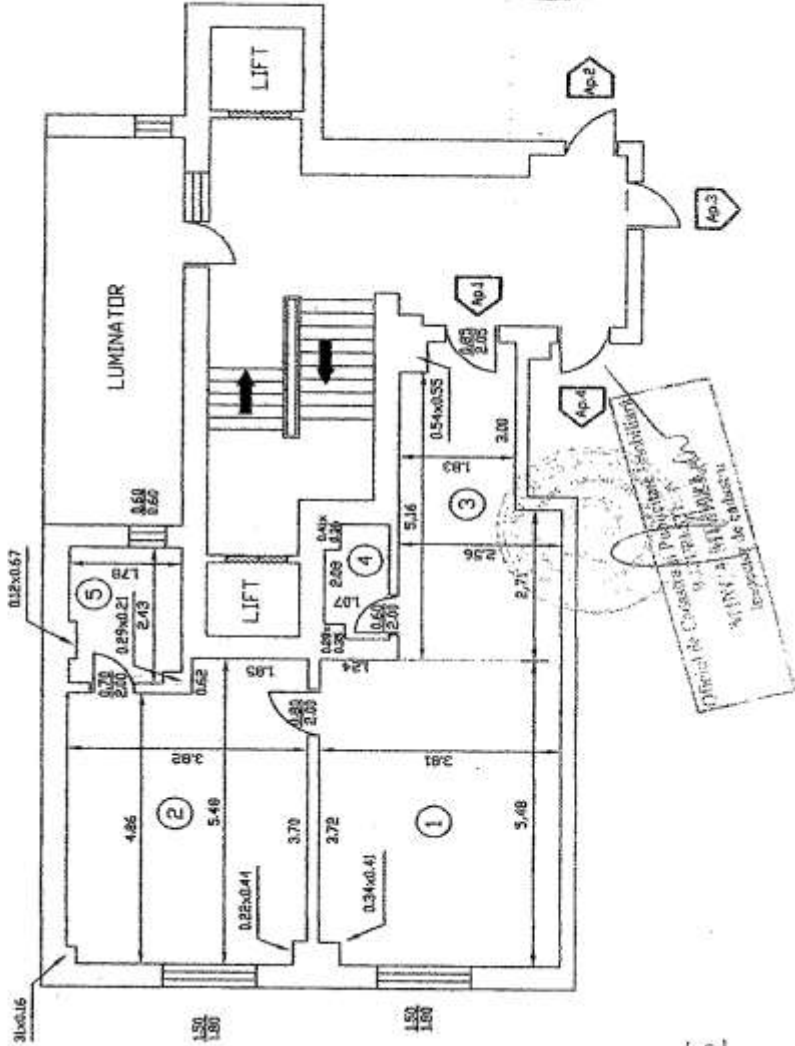
REZIDENTIAL

RELEVIEU APARTAMENT
SCARA 1:100

ANEXA 12

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
6930 /1	58, 59 mp (suprafata utila)	Straada OITELOR nr. 7 Apartament 1 - etaj 1
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	
Cod unitate individuala	6930/1-C 1 - U 1	CF individuala
		sector 4, Bucuresti

ETAJ 1			Suprafata [mp]
Numarul Incapeii	Denumirea Incapeii		
APARTAMENT 1			
1	Living		20,74
2	Dormitor		18,57
3	Hol		12,19
4	Grup Sanitar		1,92
5	Grup Sanitar		4,18
SUPRAFATA UTILA = 58, 59 mp			
SUPRAFATA TOTALA = 68, 69 mp			
SUPRAFATA CONSTRUITA = 74, 04 mp			
Teren aferent = 15, 58 mp			
Cota indiviză pârți comune = 3, 64 mp			
Existent			
S.C. KAPPA TOPO SYSTEMS S.R.L.			
prin			
Ing. Prebeanu Kamellu Cornel			
Data: 20.11.2011			



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200893-C1-U1 Bucuresti Sectorul 4

Nr. cerere	15132
Ziua	21
Luna	02
Anul	2022

**Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:**

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
12321 / 11.02.2022	VOICU Andreea Elena	24.02.2022 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:66282
Nr. cadastral vechi:6930/1

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Oitelor, Nr. 7, Et. 1, Ap. 1, Jud. Bucuresti

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatiile Tehnice, Alte parti comune

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200893-C1-U1	-	-		15,58	compus din 2 camere si dependinte (hol si doua grupuri sanitare) in suprafata utila de 58.59 mp si suprafata construita de 74.01 mp precum si o cota indiviza de 3.99% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5;TEREN AFERENT INDIVIZ;NR. CF 36639/ 2;Imobil transcris din CF 36639/ 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
309157 / 27/08/2009 Contract Vanzare-Cumparare nr. 1930, din 21/08/2009 emis de BNP MONICA POP;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) REZIDENTIAL INVESTITII SRL	A1
24212 / 19/09/2012 Act Notarial nr. 717, din 18/09/2012 emis de NP COMAN ANDREIA;	
B3 se noteaza conform art.19 (1) lit.e indice 2 din Legea 7/1996 republicata, interdictiile de inchiriere, dezmembrare, alipire, construire si demolare in favoarea MARFIN BANK ROMANIA SA (si asupra terenului aferent indiviz in proprietate)	A1
28571 / 27/09/2013 Act Notarial nr. 530, din 26/09/2013 emis de NP Coman Andreea;	
B5 se noteaza conform art.23 (1) lit.h indice 2 din Legea 7/1996 republicata si art. 902 alin. 8 din Codul Civil, interdictiile de inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare in favoarea MARFIN BANK ROMANIA SA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
15132 / 21/02/2022 Act Administrativ nr. 258440, din 14/05/2019 emis de ONRC;	
C7 se noteaza schimbarea denumirii creditorului de sub C4 si C5 din MARFIN BANK (ROMANIA) S.A. in VISTA BANK (ROMANIA) S.A.	A1
Act Notarial nr. 392, din 16/02/2022 emis de Lina Daniela;	
C8 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:213000 RON ce reprezinta suma garantata prin contractul de ipoteca aut ce reprezinta suma garantata prin contractul de ipoteca aut nr.717/18.09.2012 de BNP Coman Andreea, cu rangul inscrierii initiale efectuate cu incheierea nr. 24212/19.09.2021 1) SC ACCORDSERVE CONTA SRL, CIF:22146954	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 200893-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:281021.57 EUR ce reprezintă suma garantată prin contractul de ipoteca aut ce reprezintă suma garantată prin contractul de ipoteca aut 530/26.09.2013 de BNP Coman Andreia, cu rangul înscrierii inițiale efectuate cu încheierea nr. 28571/27.09.2013.	A1
1) SC ACCORDSERVE CONTA SRL , CIF:22146954		



Carte Funciară Nr. 200893-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Oitelor, Nr. 7, Et. 1, Ap. 1, Jud. Bucuresti
Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200893-C1-U1	-	-	-	15,58	

compus din 2 camere si dependinte (hol si doua grupuri sanitare) in suprafata utila de 58.59 mp si suprafata construita de 74.01 mp precum si o cota indiviza de 3.99% din spatille comune etaj 1 - etaj 5;TEREN AFERENT INDIVIZ;NR. CF 36639/ 2;Imobil transcris din CF 36639/ 2

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	15133	21-02-2022	25-02-2022	Notare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 200 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.1/18-02-2022 in suma de 200, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 233.

Data soluționării,
23-02-2022Asistent Registrator,
ANA-MARIA POSTOLACHI

Referent,

Data eliberării,
_ / _ / _(parafa și semnătura)(parafa și semnătura)