

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE + Garaj nr.11

situat in Bucuresti, Strada Oiltelor 7 , Etaj 1, ap. 3, Sector 4, Bucuresti.



CLIENT/BENEFICIAR: PHOENIX IMOB INVEST SRL prin CII SAVOIU IULIAN

PROPRIETARI: PHOENIX IMOB INVEST 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,

PHOENIX IMOB INVEST SRL prin CII SAVOIU IULIAN

Va înaintez prin prezenta Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru:

APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE+ GARAJ nr.11 situat in Bucuresti, strada Oitelor nr. 7, etaj 1, ap. 3, sector 4 si Garaj nr. 11 situat la subsol, strada Oitelor nr 7.

Scopul Raportului de Evaluare este vânzare în cadrul procedurii de insolvență.

În accepțiunea **Standardelor de Evaluare, ediția 2022**, „valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele de evaluare și metodologia de lucru recomandate de către **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportul de evaluare este de tip descriptiv-narativ și a fost întocmit în scopul estimării valorii de piață 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:

PHOENIX IMOB INVEST 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. Etapele 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	20
2.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	20
3. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)	21
CAPITOLUL 4: EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
4.1.ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	22
Abordarea prin piață – grila datelor de piață	23
Justificarea ajustărilor aplicate în abordarea prin piata utilizată în evaluarea terenului	26
CAPITOLUL 5: ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	32
6. ANEXE.....	34



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 SI GARAJ nr.11
Adresa	Bucuresti, strada Oitelor nr.7, etaj 1, ap 3, Sector 4 si subsol
Proprietari	PHOENIX IMOB INVEST SRL prin CII SAVOIU IULIAN
Client/ Beneficiar	PHOENIX IMOB INVEST 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 + Garaj nr 11 subsol
Anul construirii	2004-2006
Regim de inaltime	S+P+6E
Nr. Carte Funciara	200893-C1-U6, 200893-C1-U57, 200893-C1-U36
Nr. cadastral	200893-C1-U6, 200893-C1-U57, 200893-C1-U36
Utilitati	Complete : apa, canalizare, en. electrica si gaze
Utilizare actuala	Birouri
Finisaje	Medii
Suprafata apartament	Su = 74,93 mp Sc=97,94 mp 5,10% din spatiile comune etaj 1 – etaj 5 si cota parte de 19,92 mp teren aferent in suprafata totala de 524 mp. Acestui lot ii corespunde o cota parte de 4,30% din lotul cadastral 6930/18.
Suprafata Garaj	Su = 15,16 mp impreuna cu cota parte de 1,03% din spatiile comune etaj 1-etaj 5 si cota parte de 4,03 mp teren afferent din terenul in suprafata totala de 524 mp. Acestui lot ii corespunde o cota parte de 0,80% din lotul cadastral 6930/18.
Suprafata teren	Cota parte de 5,10% din lotul cu nr.cadastral 200893-C1-U36(nr vechi 6930/18) situate in Bucuresti, strada Oitelor nr.7, sector 4, intabulat in CF 200893-C1-U36 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 situate la parter, in suprafata totala de 202,27 mp si suprafata construita de 228,90 mp si cota parte de 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 factica.



Tipul valorii estimate – valoarea de piață, valoare definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, SEV 104: "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

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

⇒ **Abordarea prin piață- da**

⇒ **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**

Curs Euro BNR 27.09.2022 = 4.9427 ron/euro	ABORDAREA PRIN PIATA	
	EURO	RON
	130.000	642.551
	ABORDAREA PRIN VENIT	
	EURO	RON
	130.000	642.551

Opinia evaluatorului este ca **Valoarea de Piața** a proprietății imobiliare analizate (**apartament , dependinte + Garaj nr. 11**), la cursul valutar BNR de **4,9427 lei/1 euro**, valabil pentru data de referință a evaluării (**27.09.2022**) este data de **ABORDAREA PRIN VENIT**:

Curs Euro BNR 27.09.2022 = 4.9427 ron/euro	ABORDAREA PRIN VENIT	
	EURO	RON
	130.000	642.551



ALOCARE VALORI			
Apartament		Garaj	
RON	EUR	RON	EUR
593.124	120.000	49.427	10.000

* Valoarea NU conține TVA.

Tinând cont de situația juridică a terenului , acesta fiind detinut în cota parte indiviză, valoarea rezultată în **Raportul de evaluare** nu poate fi alocată pe componente (teren + construcții). Aceasta (Valoarea) se referă la întreaga proprietate formată din apartament, dependințe și teren cota indiviză. **Terenul în cota indiviză nu se evaluează separat valoric.**

Curs Euro BNR 27.09.2022 = 4.9427 ron/euro	VALOAREA DE LICHIDARE	
	EURO	RON
	97.500	481.913



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 Destinatar.

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 **PHOENIX IMOB INVEST 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 incalcari privind respectarea legii si a incadrat clientul in categoria de risc ”mic” .

1.3. Identificarea proprietarului

Proprietarul apartamentului evaluat este **PHOENIX IMOB INVEST 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 nr. 3** situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, et. 1, sector 4, avand nr cadastral 200893-C1-U6(nr. cadastral vechi 6930/3), intabulat in CF nr. 200893-C1-U6, compus din 2(doua) camere si dependinte(bucatarile, hol, grup sanitar si terasa de 6,51 mp), in suprafata utila de 74,93 mp si suprafata construita de 97,94 mp, din cota parte de 5,10% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5 si cota parte de 19,92 mp teren aferent din terenul in suprafata totala de 524 mp. Acestui lot cadastral îi corespunde o cotă parte de 4,30% din lotul cadastral 6930/18.

- **Garajul nr. 11** situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, subsol, sector 4, avand nr cadastral 200893-C1-U57(nr. cadastral vechi 6930/29), intabulat in CF nr. 200893-C1-U57, in suprafata utila de 15,16 mp, impreuna cu cota parte de 1,03% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5 si cota parte de 4,03 mp teren aferent din terenul in suprafata totala de 524 mp. Acestui lot cadastral îi corespunde o cotă parte de 0,80% din lotul cadastral 6930/18.

- **Cota parte de 5,10%** 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 nr. 200893-C1-U36, 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 și suprafața construită de 228,90 mp și 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 neconcordante intre situatia scriptica si cea faptica. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza acestei concordante intre situatia scriptica si cea faptica.

Apartamentul 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 si Garaj nr. 11, situata in Bucuresti, strada Oitelor nr. 7, etaj 1, ap. 3, SECTOR 4, conform actelor de proprietate apartine **PHOENIX IMOB INVEST SRL prin CII SAVOIU IULIAN**.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din Contractul de vz-cump aut sub nr 1932/21.08.2009 si Extras de Carte Funciara pentru informare nr cerere 24371/18.03.2022.

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 **PHOENIX IMOB INVEST 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 construcțiilor, 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 construcțiilor;

* Din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților 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 construcțiilor (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 in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;*

* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizand 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 vanzare sau inchiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordarii;

* 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 inspectiei și până la data evaluării;

* Exactitatea si 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 facut o masuratoare a proprietatii. Limitele proprietatilor au fost preluate din documentele puse la dispozitie si indicate de beneficiari care poarta toata responsabilitatea cu privire la indicarea granitelor proprietatiisi a suprafetelor; Dimensiunile puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;

* Evaluatorul nu are cunostinta de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunul imobil in afara celor prezentate in prezentul raport. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata 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 dupa această dată, in cazul in care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia 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, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 informații

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional** și prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantității și calității** informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată;

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 proprietății 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 referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- Standardele de Evaluare**, ediția 2022, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR
- alte date și informații culese de pe piață
- Baza de date a evaluatorului.

1.10. Identificarea evaluatorului și competența

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **Velicu Casiana Nicoleta**, evaluator autorizat în specializările **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, **EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile**, **membriu titular ANEVAR**, având legitimația cu numărul 17047, cu domiciliul în 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 pregătire continuă, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

1.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul prealabil al evaluatorului.

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

Tendințe generale ale pieței rezidențiale la nivel național . Piața locuințelor.

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 și-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 constituie 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 creșterea 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 rezidențial autohton a reușit să-și reia traiectoria ascendentă după un singur trimestru de scădere a prețurilor locuințelor demonstrează cererea solidă existentă pe această piață. Semnificativ este și faptul că marjele de creștere înregistrate în ultimele nouă luni au fost mai mari de la un trimestru la altul – chiar dacă acestea pot fi considerate, totuși, 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. Constrația 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%).

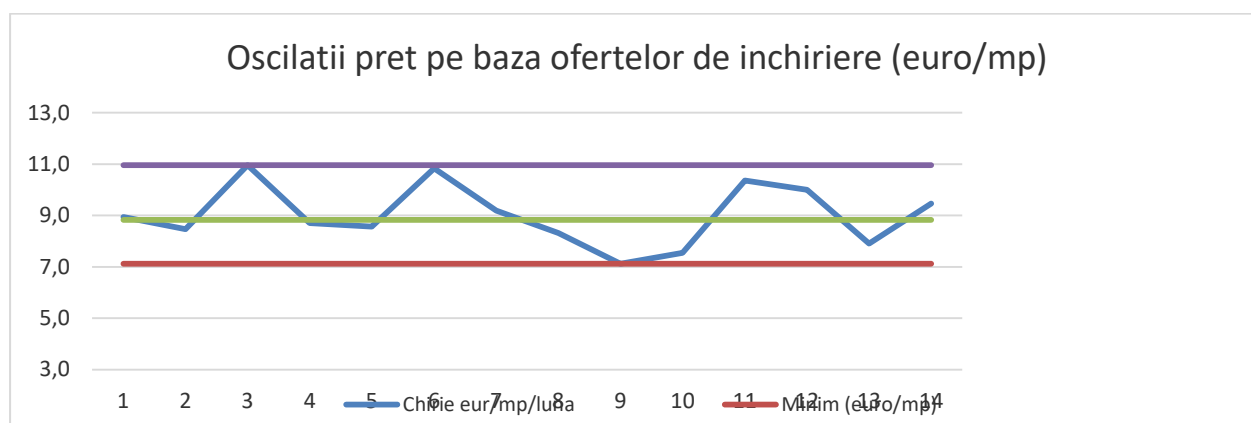
De remarcat este faptul că Bucureștiul înregistrează, în cele trei luni anterioare, cel mai mic avans, anume +0,4%.

„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 unitatilor individuale a avut loc un avans de peste 100%. ”



Analiza chiriilor:

Nr crt	Chirie eur/luna	Chirie ajustata cu marja de negociere eur/luna	Chirie eur/mp/luna	Minim (euro/mp)	Mediana (euro/mp)	Maxim (euro/mp)	Chirie medie pentru suprafete de 70-75 mp	Localizare	Finisaje
1	480	456	8,9	7	9	11	662	Unirii	Medii
2	499	474	8,5	7	9	11	662	Unirii Parcul Carol	Medii
3	600	570	11,0	7	9	11	662	Unirii	Medii
4	550	523	8,7	7	9	11	662	Piata Alba Iulia	Medii
5	550	523	8,6	7	9	11	662	Palatul Parlamentului	Medii
6	570	542	10,8	7	9	11	662	Splaiul Unirii	Medii
7	600	570	9,2	7	9	11	662	Blv Unirii Zepter	Medii
8	525	499	8,3	7	9	11	662	Piata Unirii Metrou	Medii
9	450	428	7,1	7	9	11	662	Blv Unirii Tribunal	Medii
10	500	475	7,5	7	9	11	662	Uniri Rond Cosbuc	Medii
11	600	570	10,4	7	9	11	662	Unirii Matei Basarab	Medii
12	579	550	10,0	7	9	11	662	Unirii	Medii
13	449	427	7,9	7	9	11	662	Unirii	Medii
14	548	521	9,5	7	9	11	662	Unirii Cantemir	Medii



Analiza echilibrului pieței

Activitatea pieței 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 pieței 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 pieței 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 cladiri 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 specifică 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.

Preturile 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 **PHOENIX IMOB INVEST 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 rezulta din:

- Contract de vânzare cumpărare aut sub nr. 1932/21.08.2009
- Extras de carte funciara nr cerere 24371/18.03.2022
- Releveu



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.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand **PHOENIX IMOB INVEST 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.

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 + Garaj, situată în Bucuresti, strada Oitelor nr.7, etaj 1, ap 3, sector 4, *înregistrată în Cartea Funciară nr. 200893-C1-U6 a orașului Bucuresti , cu număr cadastral 200893-C1-U6 , este constituit din:*

- ✓ Dreptul real de proprietate, exclusiv și perpetuu asupra imobilului format din 2 **camere in suprafață utilă de 74,93 mp si Sc = 97,94 mp si Garajul nr. 11 situat in Bucuresti, str. Oitelor nr. 7, subsol, sector 4, avand nr cadastral 200893-C1-U57(nr. cadastral vechi 6930/29), intabulat in CF nr. 200893-C1-U57, in suprafata utila de 15,16 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 5,10% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5 .
- ✓ Cota parte de 5,10% 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 nr. 200893-C1-U36, 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 și suprafața construită de 228,90 mp
- ✓ Dreptul de folosință asupra terenului dupa cum urmeaza : Cota parte de 19,92 mp teren aferent din terenul in suprafata totala de 524 mp. Acestui lot cadastral îi corespunde o cotă parte de 4,30% din lotul cadastral 6930/18.
- ✓ Cota parte de 53,96 mp teren aferent.

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 locuințe și birouri cu regim de înălțime S+P+6E. Clădirea este construită din diafragme și cadre de beton armat și zidărie din BCA. Acoperișul este tip terasă cu hidroizolație.

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 prevăzut rosturi de tasare și antiseismice. Fundațiile sunt de tip continuu.

Închideri perimetrice și compartimentari: bca și plăci prefabricate.

Acoperiș: terasă necirculabilă cu hidroizolație.

Aspect exterior: Bun.

Aspect interior: Apartamentul are finisaje medii (parchet în camere, gresie în bucatărie și hol, gresie și faianță în baie)

Tamplărie exterioară PVC cu geam termopan.

Tamplărie interioară lemn.

Aspect satisfăcător, utilități complete.

Nu este cazul efectuării unei expertize tehnice întrucât nu au fost identificate vizual fisuri sau crapecuri.

DESCRIEREA APARTAMENTULUI

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

Suprafața utilă este $S_u = 74,93$ mp și $S_c = 97,94$ mp (conf extras de carte funciara anexat)

TÂMPĂRIE: Exterioară: ferestre din PVC cu geam termopan. Usa intrare / acces apartament : lemn.
Usi interioare: lemn.

PIF: 2004-2006 (conform informații acte)

Finisaje interioare: pardoselile sunt acoperite cu parchet laminat în camere, gresie în bucatărie, hol și baie; pereții sunt plăcați cu flize în baie, și var lavabil în rest.

Încalzirea apartamentului se realizează prin intermediul caloriferelor din oțel conectate la CT bloc pe gaz .

Echipamentele sanitare sunt într-o stare bună.

Alte dotări: fara.

Apartamentul evaluat are o stare fizică bună, fiind folosit ca și spațiu Birouri.

Modificări aduse apartamentului:

- Nu au fost identificate inadverente de compartimentare a apartamentului față de documentația cadastrală (releveu).

Garajul nr. 11 situat în București, str. Oitelor nr. 7, subsol, sector 4, având nr cadastral 200893-C1-U57(nr. cadastral vechi 6930/29), intabulat în CF nr. 200893-C1-U57, în suprafața utilă de 15,16 mp, împreună cu cota parte de 1,03% din spațiile comune etaj 1 - etaj 5 și cota parte de 4,03 mp teren aferent din terenul în suprafața totală de 524 mp. Acestui lot cadastral îi corespunde o cotă parte de 0,80% din lotul cadastral 6930/18

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 și spațiu 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 în ipoteza ca proprietatea este liberă, fără elemente non-imobiliare.

3. 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.3, sector 4, înscris în CF 200893-C1-U6 /București nr cadastral 200893-C1-U6. 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 sp



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 folosită 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 / sp 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 sp 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 preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;



• data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata. Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :analiza pe perechi de date;analiza datelor secundare;analiza statistica; analiza costurilor;

b) tehnicile calitative: analiza comparatiilor relative; analiza tendintelor; analiza clasamentului si interviuri.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piață, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietății subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Abordarea prin piață – grila datelor de piață

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
Pret vanzare (E)	-	145000	138606	150000	140000
Companente non-imobiliare	Fara	nu	nu	nu	da
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Localizare	Bucuresti, strada Oitelor	Bucuresti, Unirii	Bucuresti, M Bravu	Bucuresti, strada Verzisori	Calea 13 Septembrie
Comparabilitate localizare	ultracentral	similar	similar	similar	similar
Stare fizica	Buna	Buna	Buna	Buna	Buna
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii	Medii
Garaj	Da	Fara	Fara	Fara	Fara
Boxa	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Arie utila	74,93	70	71	75,7	70
Nivel / Etaj	1/S+P+6E	1/P+12E	1/P+6E	2/P+4E	4/P+10E
Sistem incalzire	CT cladire	CT	CT	CT	CT
Anul constructiei	2004-2006	2016	2021	2022	2000

Prezentarea datelor utilizate in Grila de Piata

Subiectul

Proprietatea imoiliara Subiect este tip apartament , situate in bloc de locuinte regim S+P+6E, construit in anii 2004-2006. Blocul are structura de rezistenta din beton, inchiderile si compartimentarile din caramida. Blocul are acoperis terasa hidroizolata.

Apartamentul supus evaluarii este tip apartament 2 camere , decomandat, cu urmatoarele caracteristici :

- suprafata utila 74,93 mp si $Sc = 97,94$ mp
- situat la etaj 1 din S+P+6E
- Finisaje medii (parchet laminat, gresie si faianta in baie, bucatarie si hol)
- Incalzire – centrala cladire pe gaz si calorifere otel
- Contoare utilitati individuale

Garaj nr 11 situat la Subsol cu o $Su = 15,16$ mp.



Blocul din care face parte apartamentul este situat într-o zonă în care există cerere pentru astfel de proprietăți.

La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu apartamente similare, în schimb a fost identificată o serie de oferte de vânzare de apartamente în zonă.

Dintre ofertele existente pe piața la data evaluării au fost reținute următoarele :

Proprietatea comparabilă A : - apartament 2 camere, cf 1, semidecomandat, situat în aceeași zonă cu apartamentul supus evaluării, într-un bloc similar cu cel în care se află apartamentul Subiect, având următoarele caracteristici :

- Anul construirii – 2016
- Suprafață utilă – 70 mp
- Situată la etaj 1/ P+12E
- Finisaje medii – similar cu ale apartamentului supus evaluării.

- Incalzire – centrală gaz
- Contoare de utilități individuale
- Preț de ofertă – 145000 eur
- Marja negociere 5000 eur (4 %)
- Apartamentul se vinde nemobilat și neutilat, în stare bună

Proprietatea comparabilă B - apartament 2 camere, cf 1 decomandat, situat în aceeași zonă cu apartamentul supus evaluării, într-un bloc similar cu cel în care se află apartamentul Subiect, având următoarele caracteristici :

- Anul construirii - 2021
- Suprafață utilă – 71 mp
- Situată la etaj ultim 1 / P+6E
- Finisaje medii – similar cu ale apartamentului supus evaluării
- Incalzire – centrală gaz
- Contoare de utilități individuale
- Preț de ofertă – 138606 eur
- Preț negociat : 133.000 eur
- Apartamentul se vinde nemobilat și neutilat, în stare bună

Proprietatea comparabilă C - apartament 2 camere, cf 1, decomandat, situat în aceeași zonă cu apartamentul supus evaluării, într-un bloc similar cu cel în care se află apartamentul Subiect, având următoarele caracteristici :

- Anul construirii -2022
- Suprafață utilă – 76 mp
- Situată la etaj 2 / P+4E
- Finisaje medii – similar cu de ale apartamentului supus evaluării
- Incalzire – centrală gaz
- Contoare de utilități individuale



- Pret de oferta – 150000 eur
- Pret negociat – 144000 eur
- Apartamentul se vinde nemobilat si neutilat, in stare buna

Proprietatea comparabila D - apartament 2 camere, cf 1, decomandat, situate in aceeași zona cu apartamentul supus evaluării, într-un bloc similar cu cel în care se afla apartamentul Subiect, având următoarele caracteristici :

- Anul construirii – 2000
- Suprafat utila -70 mp
- Situate la etaj 4/P+10E
- Finisaje medii – similare cu ale apartamentului supus evaluării.
- Incalzire – centrala gaz
- Contoare de utilitati individuale
- Pret de oferta – 140000 eur
- Pret negociat – 133000 eur
- Apartamentul se vinde mobilat si utilat. Cost. 10000 eur.

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate în grila sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un pret de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute și s-au calculat apoi procentual în funcție de prețul oferit inițial la vânzare al apartamentului.

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Preț de oferta/vanzare (E)		145.000 €	138.606 €	150.000 €	140.000 €
Suprafata utila (mp)	74,93 mp	70 mp	71 mp	76 mp	70 mp
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare (%)		-4%	-4%	-4%	-5%
Valoare ajustare (EURO)		-5.000	-5.606	-6.000	-7.000
Pret estimat (EURO)		140.000 €	133.000 €	144.000 €	133.000 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		140.000 €	133.000 €	144.000 €	133.000 €
Condiții de finanțare	normale / numerar	normale / numerar	normale / numerar	normale / numerar	normale / numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		140.000 €	133.000 €	144.000 €	133.000 €
Condiții de vânzare	Indep	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		140.000 €	133.000 €	144.000 €	133.000 €
Cheltuieli necesare imediat după cumapare	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		140.000 €	133.000 €	144.000 €	133.000 €
Condiții de piață	curente / data eval	similar	similar	similar	similar



Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		140.000 €	133.000 €	144.000 €	133.000 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Bucuresti, strada Oitelor	Bucuresti, Unirii similar	Bucuresti, M Bravu similar	Bucuresti, strada Verzisorii similar	Bucuresti, Calea 13 Septembrie similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Componenete non imobiliare	nu	nu	nu	nu	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-8%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	-10.000
Arie utila (mp)	74,93	70 mp	71 mp	76 mp	70 mp
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
An constructie	2004-2006	2016	2021	2022	2000
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	0%
Valoare ajustare (EURO)		-14.000	-13.300	-14.400	0
Nivel / Etaj	1/P+6E	1/P+12E	1/P+6E	2/P+4E	4/P+10E
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Sistem incalzire	CT gaz	CT gaz	CT gaz	CT gaz	CT proprie
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Boxa	nu	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Balcon	Da -terasa	Da	Da	Da	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Loc Parcare	Da - subteran	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		8%	8%	8%	8%
Valoare ajustare (EURO)		10.000	10.000	10.000	10.000
Tip imobil / Confort	Cf1, decomandat	Cf1, semidecomandat	Cf1, decomandat	Cf1, decomandat	Cf, decomandat
Ajustare (%)		3%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		4.080	0	0	0
Costuri de finalizare	finisat	finisat	finisat	finisat	finisat
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		140.000	130.000	140.000	133.000
Ajustare totală netă (EURO)		80	-3.300	-4.400	10.000
Ajustare totală netă (%)		0%	-2%	-3%	7%
Ajustare totală brută (EURO)		28.080	23.300	24.400	20.000
Ajustare totală brută (%)		19,4%	16,8%	16,3%	14,3%
VALOARE ESTIMATA (EURO)	130.000 €				
VALOARE ESTIMATA (LEI)	642.551 lei				
CURS EURO/BNR	4,9427				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:				D	

Justificarea ajustărilor aplicate în abordarea prin piata utilizată în evaluarea terenului

⇒ *Detalii referitoare la ajustările efectuate în cadrul analizei*

Marjele de negociere aplicate în grila datelor de piață au fost determinate în funcție de analizele efectuate și în urma discuțiilor telefonice avute cu fiecare dintre ofertanții proprietăților imobiliare



comparabile. Astfel, am aplicat fiecărei proprietate comparabilă marja brută negociată cu fiecare proprietar în parte..

⇒ ***Detalii referitoare la ajustările specifice tranzacției efectuate în cadrul analizei***

Pentru următoarele elemente de comparație:

- ✓ dreptul de proprietate transmis - absolut
- ✓ condiții de finanțare – numerar
- ✓ condiții de vânzare – independente
- ✓ cheltuieli necesare imediat după cumpărare
- ✓ condiții de piață – curente

nu au fost aplicate ajustări deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect din punctul de vedere al celor 5 elemente specifice tranzacționării.

⇒ ***Detalii referitoare la ajustările specifice proprietății efectuate în cadrul analizei***

Localizare – ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorită localizării în zonă. Nu au fost necesare ajustări pentru localizare, toate comparabilele fiind amplasate în zona analizată.

Componente non-imobiliare – Au fost necesare ajustări. Comparabilă D prezintă componente non-imobiliare estimate la 10000 eur.

Aria utilă - ajustările se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti în plus sau în minus pentru o proprietate în funcție de suprafața acesteia. Toate comparabilele au suprafețe similare subiectului. Din analiza pieței imobiliare specifică a rezultat faptul că pentru acest tip de apartamente cu suprafața cuprinsă între 70 și 75 mp, diferența de suprafață de până în 10% nu influențează prețul total de vânzare al apartamentului. Nu au fost necesare ajustări.

An PIF – respective vechimea clădirii din care face parte apartamentul. Au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților, deoarece anul construirii a reprezentat un criteriu foarte important în grila de piață. Astfel, proprietatea de evaluat are o vechime cu cca 10 ani mai mare decât a comparabilelor. Ajustări au fost aplicate acolo unde exista o diferență de cca 10 ani diferență și ajustare de 10%.

Nivel / Etaj – Acest criteriu de comparație se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc. Din analiza pieței imobiliare specifică, respective din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru apartamentele situate la etaje intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 1-3 % din prețul de tranzacționare. De asemenea din analiza pieței imobiliare specifică a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (nr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mic de etaje și scări, respective în blocuri mai mici, cu locatari mai puțini, sunt sensibil mai scumpe. Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, nu au fost efectuate ajustări comparabilelor.



Finisaje – Pentru acest criteriu nu am aplicat ajustari comparabilelor.

Sistem de incalzire –nu au fost aplicate ajustari. Toate comparabilele, inclusiv Subiectul dispun de sistem de incalzire: CT pe gaz.

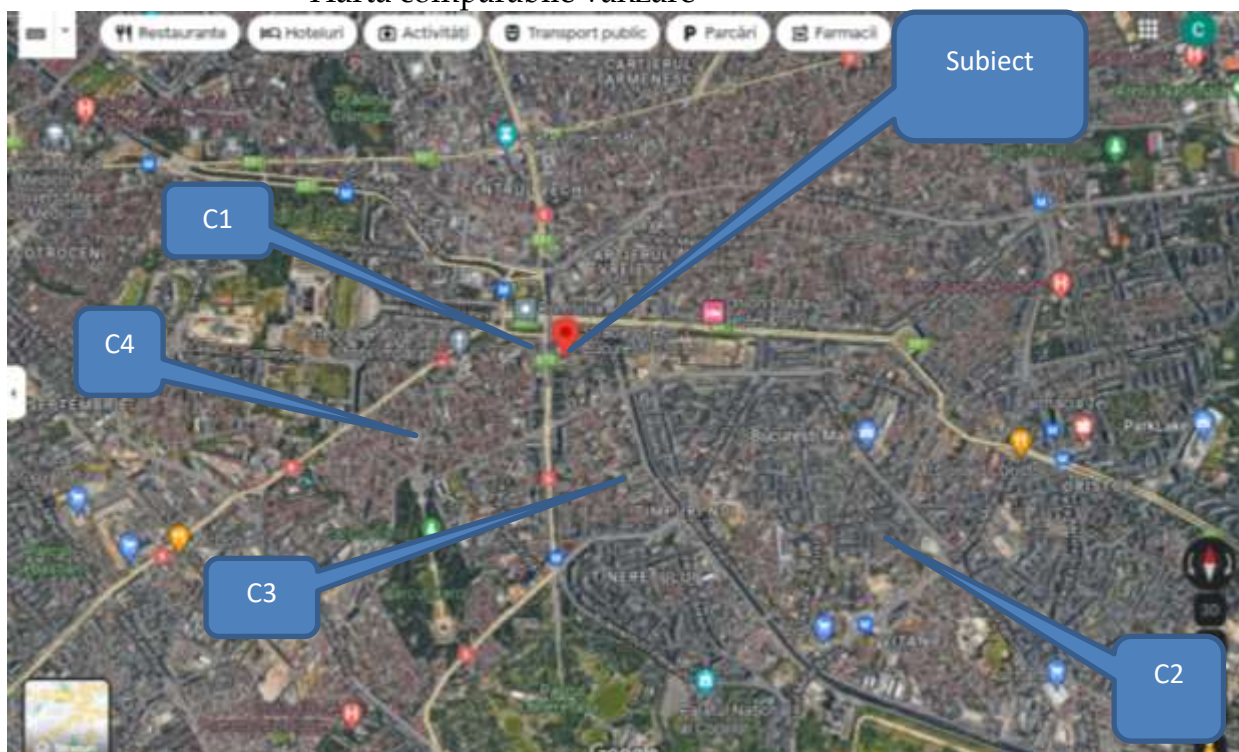
Loc parcare – Au fost necesare ajustari. Imobilele analizate nu dispun de locuri de parcare in proprietate, spre deosebire de client care detine un loc de parcare propriu la subsol. Pretul acestor garaje conform ofertelor de vanzare din piata se incadreaza intre 10000 – 12000 eur pentru cele situate la interior si 5000-1000 eur pentru cele la exterior.

Tip imobil/confort –Am aplicat ajustari doar Comparabilei A deoarece, din punctul de vedere al acestui element de comparație, acestea nu este similara cu proprietatea imobiliară subiect, avand o configuratie semidecomandat. Ajustare 3%.

Concluzia asupra valorii - abordarea prin piață

Dupa aplicarea tuturor ajustarilor prezentate anterior, a rezultat un interval al valorii de piata de **130000-140000** . Analizand proprietatile comparabile si ajustarile aplicate asupra preturilor acestora, se constata ca proprietatea cu ajustarea totala bruta cea mai mica este **Comparabila D - 130.000 Eur**. (include loc parcare- Garaj)

Harta comparabile vanzare



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 dedicate , 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 industriale 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 componenta 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 închiriable.



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 quantum 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 - Chiriasul plătește utilitățile, iar proprietarul plătește impozitul, asigurarea și reparațiile capitale și curente.

Comparabile	C1	C2	C3	C4
Chirie lunara solicitata	700	650	750	600
Chirie lunara ajustata cu marja de negociere	665	617,5	712,5	570
Venit Brut Potential (EUR/AN)	7980	7410	8550	6840
Grad de neocupare (8,33 % VBP)	665	617,5	712,5	570
Venit Brut Efectiv (EUR/AN)	7315	6792,5	7837,5	6270
Cheltuieli aferente proprietarului (8-10% din VBE)	731,5	679,25	783,75	627
Venit Net din Exploatare (EUR/AN)	6583,5	6.113	7053,75	5643
Valoarea proprietatii (EUR)	130.000	120.000	135.000	110.000
Rata de capitalizare	5,1%	5,1%	5,2%	5,1%
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 2 pe tipul de apartament din oferta de chirii utilizata in calculul ratei de capitalizare 650 eur/ luna.

Venit brut potential VBP		7.800 €
	chirie/luna apartament+ garaj	650 €
	chirii nete/an	7.800 €
	alte venituri	0 €
Grad de ocupare (%)		90
Venit brut efectiv VBE		7.020 €
Cheltuieli de exploatare		500 €
	FIXE	400 €
	taxe proprietate	250 €
	asigurare	150 €
	alte	0 €
	VARIABLE	100 €
	management	0 €
	comisioane pt inchiriere	100 €
	salarii	0 €
	electricitate	0 €
	alte utilitati	0 €
	reparatii-intretinere	0 €
	cheltuieli de renovare	0 €
	Reparatii capitale	0 €
VENIT NET de EXPLOATARE VNE		6.520 €
RATA DE CAPITALIZARE (%)		5,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - (rotunjit)		130.000 €
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (LEI)		642.551 lei
CURS EURO/BNR		4,9427

Cu o chirie 650 eur/luna (apartament + Garaj) si grad de ocupare apreciat la 90% , s-a obtinut un VBE = 7020 eur.

Cheltuieli fixe : impozit /taxa proprietate estimate la 250 eur/an si asigurare 150 eur/an.

Se obtin astfel cheltuieli fixe in suma de 400 eur/an , respective cca 7-8 % rata a cheltuielilor.

Cheltuielile variabile 100 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 = 500 eur/an.

Rata capitalizare = 5 %

Valoare proprietate prin Abordarea prin Venit = 130000 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 imobiliare

CAPITOLUL 5: ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Curs Euro BNR 27.09.2022 = 4.9427 ron/euro	ABORDAREA PRIN PIATA	
	EURO	RON
	130.000	642.551
	ABORDAREA PRIN VENIT	
	EURO	RON
	130.000	642.551

Evaluatorul, pe baza raționamentului profesional, a avut în vedere credibilitatea, relevanța, adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în calcul la stabilirea valorii de piață a imobilului analizat, astfel ca propune valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin venit, respective:

Curs Euro BNR 27.09.2022 = 4.9427 ron/euro	ABORDAREA PRIN VENIT	
	EURO	RON
	130.000	642.551

ALOCARE VALORI			
Apartament		Garaj	
RON	EUR	RON	EUR
593.124	120.000	49.427	10.000

Valoarea nu include TVA.

Ținând cont de situația juridică a terenului, acesta fiind detinut în cota parte indiviză, valoarea rezultată în Raportul de evaluare nu poate fi alocată pe componente (teren + construcții). Aceasta (Valoarea) se referă la întreaga proprietate formată din apartament, dependințe și teren cota indiviză. Terenul în cota indiviză nu se evaluează separat valoric.

Curs Euro BNR 27.09.2022 = 4.9427 ron/euro	VALOAREA DE LICHIDARE	
	EURO	RON
	97.500	481.913



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 rezidențială), este abordarea prin venit.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații**, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață 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

Comparabila A : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-de-vnzare-13-septembrie-IDsQ7N.html>

storia Imobiliare Anunturi • Anunțuri rezidențiale • Companii • Blog • Credite • Cartoasa de Serviciu • Contul meu • Adauga anunt

Trageți la stânga

Apartment de vanzare • Bucuresti • Sectorul 5 • 13 Septembrie • Apartment 3 camere de vanzare 13 Septembrie

Popa
Agentia
0763 128 909

Numar de telefon

Email

+40 - Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Mulțumesc!

128 - 2016

Adresa din care am scris este: S.C. S.C. Orlita Servicii S.R.L., Bucuresti, Romania

Vreau sa primesc oferta zilnică

Apartment 3 camere de vânzare 13 Septembrie

Bucuresti (judet), 13 Septembrie, Bucuresti (judet), Sectorul 5

145 000 €
1 790 €/m²

Rata estimata: 3.153 RON /luna Avans: 107.663 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata construita	81 m ²	Suprafata utila	70 m ²
Numarul de camere	3	Stare	renovat
Etaaj	1/12	Facilitati exterioare	balcon
Tip proprietate	apartment	Compartimentare	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Orientare	cere informatii

Descriere anunt

GDN Imobiliare, Agenția ARGO, are plăcerea de a vă prezenta în vederea vânzării, un apartament cu 3 camere, situat la 3 minute de hotel Marriott și amplasat la etajul 1 al unui imobil cu 12 niveluri, dat în folosință în anul 2016.

Proprietatea are o suprafață utilă de 70 mp, fiind împărțită astfel:

- Living
- Dormitor
- Bucătărie
- Bale

Locuința se va preda viitorului proprietar la stadiul finisat și mobilat. Printre dotări se regăsesc: ferestre termopan, ușă metalică, lift, interfon, centrală termică, instalație de aer condiționat, electrocasnice, electronice.

Apartmentul a fost recent renovat, fiind folosite materiale și finisaje de calitate, mobilă de calitate. Imobilul este situat în apropiere de mijloace de transport în comun, parc, supermarket, farmacie, școală.

Achiziția imobilului se poate realiza și prin credit ipotecar. Pentru detalii suplimentare și programări la vizionări, vă stăm cu plăcere la dispoziție!



Tip locuinta	locuinta utilizata
Tip vanzator	agentie
Anul constructiei	2016
Suprafata teren (m ²)	fara informatii
Numarul de bai	2
Lift	da
Comoditati	aer conditionat, centrala termica, mobilat
Siguranta	fara informatii
Caracteristici	balcon, bucatarie utilata
Infrastructura	lift
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public
Tip oferta	negociabil



In urma discutiei telefonice pentru clarificarea elementelor de detaliu, se noteaza urmatoarele :


Apartamentul are o localizare similara, este situat la primul nivel, are finisaje medii conform descrierilor prezentate . Clientul este dispus la negociere (5000 eur) in marja recunoscuta de piata 3-5 %.



Comparabila B: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-smart-8-minute-metrou-mihai-bravu-Don4c.html>

storia De la Voiașter Anunțuri • Anunțuri rezidențiale • Conținut • Blog • Creditate • Căștile de birou • Contul meu [Adaugă anunț](#)

[← Înapoi la listă](#) Apartament de vânzare • București • Sectorul 3 • Vitan • Strada Trăncușului • Apartament 2 camere Smart - 8 minute Metrou Mihai Bravu



Alin Cirstea
Agentia:
0727 008 914

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si ar dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrativ: acestor date este S.C. OUI Online Services S.R.L. (inregistrat mult)

Vreau sa primesc oferta scrisa

1 / 11

Apartment 2 camere Smart - 8 minute Metrou Mihai Bravu **138 606 €**
1 733 €/m²

Bucuresti (judet), Vitan, Bucuresti (judet), Sectorul 3, Bucuresti (judet), Strada Trăncușului

Rata estimata: 3.014 RON /luna Avans: 102.915 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credita](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara
8&D Advisors Birou de Vanzari Dezvoltator
727 ofițeri oameni
Bulevardul Marasesti nr 26, Sectorul 4, Bucuresti (sectorul)
[Vezi toate ofertele](#)

Prezentare generala

Suprafata construita	80 m²	Suprafata utila	71 m²
Numarul de camere	2	Stare	cree informatii
Etaj	1/6	Facilitati exterioare	cree informatii
Tip proprietate	apartament	Compartimentare	decomandat
Vizionare la distanta	cree informatii	Orientare	cree informatii

Descriere anunt

Smart Boutique Apartments sau cele mai inteligente apartamente noi din zona Mihai Bravu. 23 de apartamente smart cu 2, 4 sau chiar 5 camere, intr-un imobil nou situat in proximitatea Stadionului Olimpia, la 8 minute mers pe jos fata de statia de metrou Mihai Bravu.

Configuratia apartamentelor este moderna, concentrata pe spatii deschise, aerisite si primitoare. Imaginea viitorului tau camin este completata de gama de finisaje premium alese cu grija de catre un specialist in domeniu. Inklusiv simulările 3D din galeriile foto ale apartamentelor au fost proiectate la milimetru, corelandu-se partea structurala cu cea a instalatiilor.

Deosebite la exterior si destepete "la interior". Acesta este conceptul care a stat la baza proiectului Smart Boutique Apartments. Astfel, toate apartamentele beneficiaza de un sistem de automatizare (Smart Home HDL), prin care sa poti controla temperatura interioara, iluminatul sau chiar...volumul boxelor (al caror racorduri sunt special amenajate in tavan in zona Smart TV-ului). ☺

Un alt feature interesant este acela ca centrala termica are propria mini camera tehnica amenajata pe balconul fiecarui apartament. Evident ca nu vorbim de orice centrala, motiv pentru care recomandam sa citești secțiunea special destinata materialelor si marilor folosite in executarea acestui proiect.

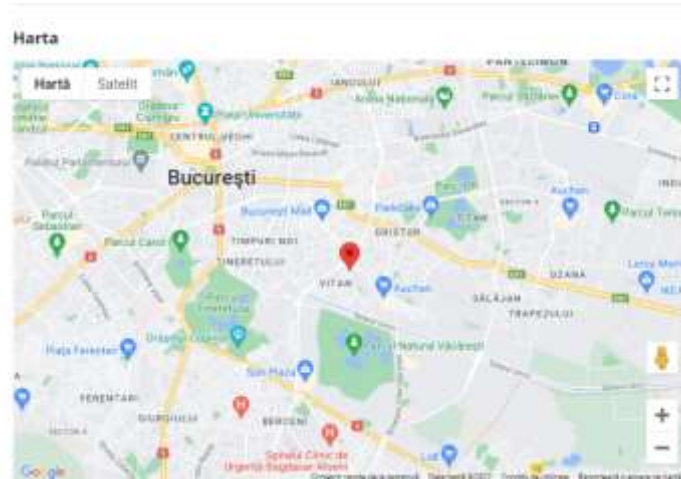
Acolo vei afla, printre altele, ca incalzirea se va realiza prin pardoseala, climatizarea – prin sistem split (inclus in pret), fonoizolarea si termoizolarea intre etaje - printr-o sapa speciala din BCU etc.

Accesul in imobil este securizat, iar amprenta designerului se vede imediat ce ai intrat pe casa scarii. Peretii sunt insuflati cu un tapet special si aplica cu senzori de miscare, pardoseala va fi placata cu ceramica ce imita lemnul, iar scara cu piatra naturala special customizata pentru a-i pastra forma elicoidala. Tot in galeria foto poti gasi un preview cu aceasta.



Particularitati

Tip locuinta	fara informatii
Tip vanzator	agentie
Anul constructiei	2021
Suprafata teren (m ²)	fara informatii
Numarul de bai	1
Lift	nu
Comoditati	fara informatii
Siguranta	fara informatii




In urma discutiei telefonice pentru clarificarea elementelor de detaliu, se noteaza urmatoarele : Apartamentul are o localizare similara, este situat la primul nivel, are finisaje medii conform descrierilor prezentate . Clientul este dispus la negociere(5000 eur) in marja recunoscuta de piata 3-5 %.




Comparabila C: <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-decomandat-unirii-cantemir-unirii-mansion-IDtBBD>

storia Imobiliare Anunturi - Anunturi rezidentiale - Comparari - Blog - Creditate - Cartica de telefoane Cerut meu Adauga anunt

[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare > Bucuresti > Sectorul 4 > Apartament 2 camere decomandat | Unirii-Cantemir| Unirii Mansion



1 / 20



Catalin Coman
Agentie
0727 103 544

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratoarea acestui site este S.C. OLS Online Services S.R.L. (olsonline.ro)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Apartment 2 camere decomandat | Unirii-Cantemir| Unirii Mansion **150 000 €**
1 667 €/m²

[Bucuresti \[judet\]](#), [Sectorul 4, Bucuresti \[judet\]](#)

Rata solmuta: 3.262 RON luna Avans: 111.375 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata construita	90 m ²	Suprafata utila	75,7 m ²
Numarul de camere	2	Stare	nou
Etaj	2/4	Facilitati exterioare	balcon
Tip proprietate	apartament	Compartimentare	cree informatii
Vizionare la distanta	cree informatii	Orientare	cree informatii

Agentia imobiliara
Global Home Romania

Global Home ROMANIA

745 clienti numarat

Calda Dorobanti 112 | Sector 1 (Bucuresti)

Descriere anunt

Catalin Coman ^ Global Home Romania ^ Real Estate Agency ^ Imobiliare
0% Comision - Vanzari Dezvoltator

Apartment de 2 camere decomandat cu suprafata utila totala de 75.7 mp, ce include un balcon de 9.40 mp, situat la etajul 1 sau 2 intr-o cladire cu stil arhitectural modern si premium si cu un regim de inaltime: P+4E.

Apartmentul face parte din proiectul rezidential „UNIRII MANSION”, situat pe str. Verzisori, in apropierea Zonei Unirii, intr-o zona rezidentiala liniștita care iti garanteaza confortul și reprezinta o „bariera” intre agitatiia zilnica a vietii și calmul de care trebuie sa te bucuri acasa.

Poziționat în clasa premium, apartamentul beneficiază de finisaje premium, cu materiale selectate de catre cumparator. Doar produsele de top sunt utilizate în interiorul și exteriorul clădirii.

Cladirea este aproape de cateva puncte de interes, ceea ce transforma rutina zilnica (cumparaturi, sport, relaxare etc.) într-o activitate fara stres.

Aici puteti gasi gradinițe, after schools, scoli și licee, supermarketuri, farmacii, sali de sport, terenuri de sport, piscine, dar și restaurante, puburi și cluburi, iar rețeaua de transport public este foarte accesibila.

Imobilul beneficiaza de locuri de parcare în subteran și suprateran:

Subteran 12.000 E + tva

Suprateran 8000 E + tva



Particularitati

Tip locuinta	locuinta noua
Tip vanzator	agentie
Anul constructiei	2022
Suprafata teren (m ²)	fara informatii
Numarul de bai	1
Lift	da
Comoditati	centrala termica, parcare , conducta de gaze naturale
Siguranta	supraveghere 24/7
Caracteristici	balcon
Infrastructura	electricitate, lift, ansamblu rezidential cu acces securizat, canalizare, apa curenta
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmaci, scoli, transport public



In urma discutiei telefonice pentru clarificarea elementelor de detaliu, se noteaza urmatoarele : Apartamentul are o localizare similara, strada Verziori, este situat la etajul 2 din 4, are finisaje medii conform descrierilor prezentate . Clientul este dispus la negociere (6000 eur) in marja recunoscuta de piata 3-5 %.



Comparabila D : <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere-13-septembrie/g6ei1h03d1ei7eg7122321dd6h395521.html>

romimo.ro Contul meu [+ Adaugă anunt](#)

Caută anunturi [Toate județele](#) [Toate categoriile](#) [🔍](#)

Imobiliare [De vanzare](#) [Apartamente de vanzare](#) [Apartamente 2 camere](#)

Apartament 2 camere 13 septembrie - comision 0%

Bucuresti, Sector 13 Septembrie [📍 Vezi pe harta](#)

135 000 EUR 1 529€/m²
Valoarea este în EUR. 13.09.2022 10:07:04

[Cere mai multe detalii](#)

[🔍](#) [📄](#) [📞](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#)

0373760434

Sună, mă interesează oferta!
Bucuresti, Sector 13 Septembrie

[Anunță-te](#)

[Compartă pe Facebook](#)

[Facebook](#)

[WhatsApp](#)

[Viber](#)

[Telegram](#)

[Găsește Rețea](#)
Nu ai toate aplicațiile

[Instalează](#)

[Distribuie anunțul pe](#)

Specificatii

Suprafata utila	70,0 m ²	Numar camere	2
Confort	I	Anul constructiei	2000

Descriere

Se ofera apartament 2 camere - NOU.

Apartamentul este NOU si foarte spatios total suprafata utila apartament 70mp.

Apartamentul se afla la etajul 4 din 10 al unui bloc din incinta complexului rezidential Bivrea, in zona 13 septembrie - antiaeriana.

Pentru mai multe detalii și vizionari nu ezitați să ne contactați, specificând codul de identificare al imobilului ID 331. Comision 0%.

Harta

In urma discutiei telefonice pentru clarificarea elementelor de detaliu, se noteaza urmatoarele : Apartamentul are o localizare similara, este situat la etajul 4 din 10, are finisaje medii conform descrierilor prezentatesi se vinde mobilat . Clientul este dispus la negociere (7000 eur) in marja recunoscuta de piata 3-5 %.



Comparabile chirii

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

VDI IMOBILI
ROMANA • UNITE • CONTUL MEU

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

Apartament de inchiriat

Unirii, Bucuresti - 435564

VIZUALIZARI
IMAGINI

Adaugat: 10 Aprilie 2022 Actualizat: 22 Aprilie 2022 135 vizualizari Distribuie Tipariste

480 EUR / luna

135 vizualizari
Adauga preferinta

GREAT IMOB

office@afazeza.ro

0770430452

Consultant Imobiliar la Great Imob

Nume:

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:	apartament	Suprafata utila:	51 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	51 mp
Pret Inchiriere:	480 EUR	Anul constructiei:	2008
Sudet:	Bucuresti Ilfov	Confort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentari:	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 plata, statie RATB, scoala, gradinita. Este o oferta care merita vazuta iar noi va stam la dispozitie pentru orice detalii sau sa stabilim impreuna o vizionare. ID intern: Great 14523.

Dotari

Bucatarie:	Mobilata, Utilata, Da	Conditizare:	Apometre, Contor caldura, Contor gaz
Electrocasnice:			Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe
Fanestru:	PVC	Incalzire:	Termoficare
Mobilier:	Complet	Panet:	Falanta, Lavabil
Podele:	Parchet, Ciesle	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>

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 - 2500 locuitori (harta)

ADAPTABILITATE

COMISIUNEA 5%

Anul buget: 1 Ianuarie 2021 Actualizat: 7 Ianuarie 2021



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 si conditiile](#) 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

Va 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) , mașina de spălat rufe, aragaz, frigider, cuptor cu microunde, cuptor electric, 50 mp utili, 2 balcoane deschise. Pentru mai multe detalii, va rog sa ma contactati!

Dotari

Aer Conditionat:	Da	Alta Caracteristici Teren:	La Strada/Bulevard
Bucatarie:	Mobilata, Utilata	Dotari Imobil:	Acoperit, Video Interfon
Electroservici:			Aragaz, Frigider, Masina de spălat rufe
Ferestru:	PVC	Incalzire:	Centrala proprie, Centrala Imobil
Interfon:	Da	Isipati termice:	Esterior
Lift:	Da	Pavet:	Falanga, Lavabil
Pardie:	Parchet, Gresie	Servicii:	Administrare, Paca
Scara interior:	Betonat, Buna	Strada:	Asfaltata
Usa intrare:	Metal	Usa interior:	Lamin
Utilitati:			Current, Apa, Canalizare, Gaz, PUT

Positionare pe harta





<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-468936.html>

VDI + 33apod ROMANIA UNESTE CONȚINUT NRU

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

Acasa / Apartamente de inchiriat / Bucuresti / Uniri / Apartament 2 camere inchiriere lunga durata, Bucuresti, Uniri

Apartment 2 camere, inchiriere lunga durata, Bucuresti, Unirii

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

600 EUR / luna il. [7 zile online](#) [stampa](#)

[VEZI DETALII](#) [LANGA METRO](#) [COMISION 0%](#)

Adaugat: 21 Mar 2022 Actualizat: 21 Mar 2022 97 albani Contribuie Tipareste

Adina Georgescu
AdinaG@white-mountain.ro
40721267544
Property Consultant Bucharest la White Mountain Property

Nume*

Email*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VD1219 468936

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

Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	52 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	52 mp
Preț inchiriere:	600 EUR	Anul constructiei:	2014
Jucari:	Bucuresti ilfov	Comfort:	lux
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Uniri	Numar bai:	1
Numar camere:	2	Etaj:	1



Descriere

White Mountain Property are plăcerea să vă ofere spre închiriere de lungă durată acest elegant apartament de 2 camere situat în București, în zona Unirii - Piața Constituției.

Zona oferă acces rapid spre toate cartierelor Capitalei datorită rețelei largi de transport public din zona (autobuze, tramvaie, metrou). În vecinătate se află multe magazine, grădinițe, școli și licee, centre medicale, clădiri de birouri, restaurante și terase.

Apartamentul de 2 camere se află la etajul 1 al unui bloc de 3 nivele și este organizat astfel: un living generos, un dormitor spațios, o baie, o bucatărie închisă, complet mobilată și utilată, un hol cu suficient spațiu de depozitare și un balcon cu acces din dormitor. Apartamentul este complet mobilat și utilat și se află la doar câteva minute mers pe jos de centrul orașului. În fața imobilului sunt disponibile locuri de parcare. Proprietatea beneficiază de centrală de apartament, aer condiționat, mașină de spălat cu uscător, canapea extensibilă, saltea Dormeo, rulouri exterioare. Prima plată va include luna în curs + o luna garanție.

Pentru detalii suplimentare și vizionări, vă puteți contacta la: +40 731 307 444 sau la adresa de e-mail: AdinaG@whitemountain.ro.

Dotari

Aer Conditionat:	Da	Bucătărie:	Utilată, Închisă, Mobilată, Da
Destinație:	Locuință		
Dotări:		Frigider, Hota, Mașină rufe, Interfon, Aragaz, Aer Conditionat	
Electrocasnice:		TV, Hota, Aragaz, Frigider, Mașină de spălat rufe	
Ferestre:	PVC	Incalzire:	Centrală proprie
Interfon:	Da	Lift:	Da
Mobilat:	Complet	Podele:	Parchet, Ciesie
Stadiu Finisare:	Finalizat	Strazi:	Asfaltate
Tip Bloc:	Bloc	Usă intrare:	Metal
Utilități:			Curent, Gaz, Canalizare, Apa
Vecinătăți:			Metrou, Autobuz, Zona comercială, Banca, Supermarket, Cinema, Fastfood, Trafic Pietonal, Intersecție circulată, Piața, Hotel, Ultracentral, Parc, Mall, Benzinarie, Centru universitar, Școală/grădiniță, Restaurant/pub





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

VDI ROMANIA ROMANA • LINIETE • CONTUL MEU

VANZARI • INCHIRIERI • ANSAMBLURI • PROPRIETATI NOI • PROPRIETATI DE LUX • REGIM HOTELIER • AGENTII 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 11

2 C. inchiriat Anunt nou

[Iti place acest anunt](#) [Compartim anunt](#)

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



GLX10.Beatrice Stan

[beatrice.stan@galaxyimob.ro](#)
00386000000
Director Vanzari la Galaxey Imob









Numar*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI57.496981

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

Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	60 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	64 mp
Pret 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	Peseli:	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 / Unirii / Apartament cu 2 camere langa Palatul Parlamentului

Apartment cu 2 camere langa Palatul Parlamentului

9 Unirii Bucuresti - zona locata de birouri

550 EUR / luna



CLX23428.Constantin Manuel

manu.constantin@realx.ro

0729807735

Partener Galaxy Imobila Galaxy Imob

VERIFICAT COMISIONAR

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



Nume*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VD197-422375

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
Preț inchiriere:	550 EUR	Anul constructiei:	2022
Judet:	Bucuresti Ilfov	Confort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Unirii	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 Martuirii Neamului 61 metri patrati prima inchiriere ETA11 iesire pe balcon din fiecare camera inclusiv bucatarieMultumesc

Dotari

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

Peisaj virtual pe harta



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



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

Inchiriere Apartament 2 camere Lux Unirii

9 Unirii, Bucuresti - este foarte ok, baaa

570 EUR / luna

Adaugat: 6 Iunie 2022 Actualizat: 16 Iunie 2022

128 afisari Distribuie Tipareste



GLX23688, Caliman Gabriel

gabrielcaliman@realizimob.ro

072538463

Partener Galaxy Imobiliare Galaxy

Imob

Formular de contact:

Nume*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VD197.47351

Prin completarea acestui formular, sunt de

TRIMITE EMAIL

Detalii proprietate

To oferta	apartament	Suprafata utila	50 mp
Tip operatiune	de inchiriat	Suprafata construita	56 mp
Pret inchiriere	570 EUR	Anul constructiei	2014
Judec	Bucuresti Ilfov	Confort	1
Localitate	Bucuresti	Compartimentare	semidecomandat
Caracterul	Unirii	Numar bai	1
Numar camere	2	Etaj	1
Clasa energetica	Clasa energetica: Consumu		

Descriere

Galaxyimob va propune spre inchiriere un apartament modern in zona Unirii, in imediata apropiere a Pietei Constitutionii. 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, Utilitate
Electrosarcina:			Aragaz, Frigidar, Masina de spalat rufe
Incalzire:	Centrala proprie	Interior:	Da
Izolati termici:	Exterior	Lift:	Da
Pereți:	Faianta, Lavabil	Podole:	Parchet, Gresie
Scara interior:	Buna	Tereni Protabil:	Agrement
Usa intrare:	Metal	Usi interior:	Lemn
Utilitati:			Curent, Apa, Canalizare, Caz, PUT

Positionare pe harta





VDI 108001 ROMANIA UNELTE CONȚINUT MEU

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


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









Inchiriere apartament 2 camere blvd Unirii Zepter

Unirii, Bucuresti - este foarte aproape de

600 EUR / luna

Adaugat: 7 Ianuarie 2021 Actualizat: 7 Ianuarie 2021 106 afisari Distribuie Tiparasa



CLXB2 George Ceoranu

george.ceoranu@galaxyimob.ro
0734273099
Director Vanzari la Galaxy Imob

Nume*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI87-111599

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

Detalii proprietate

Tip oferta:	apartament	Suprafata utila:	62 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafata construita:	87 mp
Preț inchiriere:	600 EUR	Anul constructiei:	1994
Județ:	Bucuresti (Ilfov)	Confort:	Ius
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Unirii	Numar bai:	1
Numar camere:	2	Etaj:	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 exemplu de nivel proiectat sa reziste la seisme de gradul 8. Locul este perfect pentru spatiu de locuit. The apartment is Unirii 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 suitable for living space.

Dotari

Aer Conditionat:	Da	Bucatarie:	Utilitati
Contorizare:	Apometre, Contor gaz		
Electrocasnice:		Aragaz, Frigidar, Masina de spalat rufe	
Ferestre:	PVC, Lemn	Incalzire:	Soba-Teracota
Isardor:	Da	Lift:	Da
Pereti:	Falantza, Lavabil	Probleme:	Panchar, Gresie
Stare interior:	Renovat	Stare:	Acetate
Tip Structura Bloc:	Cadre	Una incalzire:	Necal
Usa Interior:	Lemn		
Utilitati:			Curent, Apa, Canalizare, PUF

Positionare pe harta



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



Acasa / Apartamente de inchiriat / Bucuresti / Uluciu / Inchiriere apartament deosebit, Ultracentral Piata Unirii metrou

Inchiriere apartament deosebit Ultracentral Piata Unirii metrou

525 EUR / luna

GLXB2 George Ceoraru
 george.ceoraru@proiectiv.ro
 0744 200000
 Director vanzari @ Galaxymove



Numar*
 E-mail*
 Telefon*
 Sunt interesat de oferta cu ID: VDB07 11299
 Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii si conditiile](#) site-ului.

Detalii proprietate

Tip oferta	apartament	Suprafata vite	60 mp
Tip operatiune	de inchiriat	Suprafata construita	64 mp
Pret inchiriere	525 EUR	Anul construitiei	1995
Judet	Bucuresti Ilfov	Comfort	lus
Localitate	Bucuresti	Compartimentare	documentat
Cartierul	Unirii	Numar loc	1
Numar camere	2	Etag	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 intracamara, 2 ferestre electrice. Blocul are paza permanenta, scara este extrem de curata si civilizata, zona extrem de sigura. Ambele camere au vedere spre spatiu verde, zona linuta, 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 bedrooms. The building has permanent security, stairs is extremely clean and civilized extremely safe area. Both rooms overlook the view is quiet, low car traffic.

Dotari

Aer Conditionat	Da	Bucatarie	Mobilier, Utilitati
Comptorizare	Apometru, Centor gaz		
Electrocasnice		Frigider, Masina de spalat rufe, Masina de spalat vase	
Ferestre	PVC inchisare		Termoficare
Isolatie	Cu LIT		Da
Paredi	Faiana, Lavabil	Podetii	Parchet, Gresie
Servicii	Paza	Stare interior	Renovat
Strazi	Asfaltate	Tip structura bloc	Cadru
Usa intrare	Metal	Usa interior	Lamin
Utilitati			Apie, Canalizare, Gas, PUT

Positionare pe harta



<https://www.vdi.ro/apartament-2-camere-de-inchiriat-unirii-bucuresti-11299.html>



VDI.ro ROMANA LIMBUTE CONTUL MEU

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

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

Inchiriere apartament 2 camere blvd Unirii Tribunal

Unirii Bucuresti - vezi locatia pe harta

450 EUR / luna

GLX82 George Ceoraru
george.ceoraru@galaxyimob.ro
0737774222
Director Vanzari la Galaxy Imob

Adaugat: 7 Ianuarie 2021 Actualizat: 7 Ianuarie 2021 105 afisari Distribuie Tiparite

Galaxy Imob
Prestator Imobiliar

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:	2001
Judet:	Bucuresti Ilfov	Confort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Unirii	Numar balcon:	1
Numar camere:	2	Etaj:	1

Descriere

Apartamentul a fost locuit 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:	Confort gaz		
Electrosanitar:			Aragaz
Ferestre:	PVC	Incalzire:	Termoficare
Interfon:	Da	Mobilier:	Nemobilat
Podele:	Parchet, Gresie	Stare interior:	Benzinat
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 / Unirii / Inchiriere apartament 2 camere Unirii Rond Cosbuc

Inchiriere apartament 2 camere Unirii Rond Cosbuc

Unirii Bucuresti - vezi locatia pe harta

VDI 111754 **COMISIUNEA AGENTII**

Adaugat: 7 Ianuarie 2021 Actualizat: 7 Ianuarie 2021 145 afisari Distribuie Tipareda

500 EUR / luna
500 EUR / luna
500 EUR / luna



GLXB2 George Ceoraru

ceoraru.george@galaxyimob.ro

0732775009

Director vanzari la Galaxy Imob

Nume*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI97.111754

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
Pret inchiriere:	500 EUR	Anul constructiei:	1994
Judec:	Bucuresti Ilfov	Confort:	1
Localitate:	Bucuresti	Compartimentare:	decomandat
Carterul:	Unirii	Numar bai:	1
Numar camere:	2	Etaj:	1

Descriere

Apartamentul dispune de 2 camere complet decomandate, complet mobilate, bucatarie mobila si utilata, terasa frumoasa cu vedere la strada. Constructia solida, rezidenta la cubemur de gradul II. Zona este usor accesibila, aveti numeroase mijloace de transport in comun, la 10 minute de apa parcul Carol. Mobilierul este de buna calitate, camerele sunt spatiossi si luminoase, vecini foarte buni. Zona este usor accesibila, la scara blocului aveti numeroase mijloace de transport in comun.

Dotari

Aer Conditionat:	Da	Bucatarie:	Mobilata, Utilata
Controlare:	Apometre, Contor gaz		
Electrocasnice:			Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe
Ferestre:	PVC	Incalzire:	Termoficare
Lift:	Da	Pardeli:	Fajanta, Lavabil
Podara:	Pardet, Gresie	Sala interior:	Renovat
Strazi:	Asfaltate	Usa intrare:	Metal
Usi Interior:	Lamin		
Utilitati:			Curent, Apa, Canalizare, PUT

Positionare pe harta



Pretul pietei pentru apartamente de inchiriat 2 camere Unirii

500 EUR

Pretul mediu pe ora de 2264 EUR

794 EUR/mp

Pretul mediu pe ora de 897 EUR

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



Imobiliare.ro
Apartment
Unirii

Unirii - Matei Basarab 2 camere LUX- imobil 2021

Basarab, 2021 Unii - MATIATA

600 € / luna

0723 592 310

Apartment.ro

George Alexandru

PRO

Trimite mesaj

Anunțarea

Raportarea erorilor

Distribuie anunț

Descriere

Unirii - Matei Basarab 145, deconstruit, imobil 2022, 55mp utilă + terasa 12mp, finisat lux, toate îmbunătățirile, mobilier modern, nou, bucatarie completă, mobila în utilitate inclusiv masina de spălat, vase și uși, loc de parcare inclus, totul nou prima închiriere.

Specificații

Căutare / actualizat		Actualizat în	
Nr. camere:	2	An construcție:	2021
Suprafața utilă:	55 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață construită:	75 mp	Regim înălțime:	P+7E
Compartimentare:	deconstruit	Nr. locuri parcare:	1
Confort:	lux	Nr. balconi:	1
Etaj:	Etaj 1 / 7		
Nr. băi:	1		

UTILITĂȚI

utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz, CATV
 Sistem încălzire: Centrală proprie
 Climatizare: Aer condiționat

FINSAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
 Usi interioare: Lemn
 Usi exterioare: Metal
 Jaluzele: Verticale
 Izolație termică: Exterior, Interior
 Podele: Gresie, Mocheta, Parchet
 Pereti: Faianță, Vopsea lavabilă

DOTĂRI

Alte spații utile: Terasă
 Bucătărie: Mobilată, Utilitate
 Contiziere: Contor caldura, Contor gaz, Aparat de
 Mobilă: Lux
 Electrocasnice: Cafetiera, Masina de spălat rufe, Frigider,
 Cuptor microunde, Aragaz, Hotă, Masina de spălat vase, TV
 Dotări imobil: Lift, Interfon, Videocamă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate
 Număr străzi:
 Mijloc de transport în comun

CERTIFICAT ENERGIEC

Clasa energetică: A

VECINĂȚI

decalanți muncii, casei catinilor, ferindand pacine protocopecu

ALTE DETALII PREȚ


Comision: 50%





Uniri | 2 Camere | Complet renovat | Prima Inchiriere | 8 Min Metrou | **579 € / luna**

Succesfula Serviciu Serviciu | Webinars



0741 081 673
Apel gratuit

ANA STEFAN
ANA STEFAN IMOBILIARE CONSULTING SRL

Trimitere mesaj

Accesibil online | Reprezintă online | Distribuie mesaj

Descriere

Agentia Inco Consulting va propune spre inchiriere un apartament de 2 camere modern, complet mobilat si utilat, la doar 8 minute de metrou Uniri. Acesta a fost proaspat renovat, fiind la prima inchiriere dupa renovare. Incalzirea se face prin centrale de incalzire, nefiind niciodata problema 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

Inchiriere		Anunchiriere	
Nr camere	2	Anunchiriere	1999
Suprafata	85mp	Structura constructia	beton
Suprafata totala	85mp	Tij metal	Stoc de apartamente
Suprafata constructie	85mp	Pereti exteriori	B+P+BE
Completare	decomandat	N. balcon	1 balcon
Dotari	1		
Etaj	Etaj 1 / 8		
Nr scutari	1		
Nr etaj	1		



UTILITATI

Utilitati generale: Gaze, Apa, Centralizare, Gas, CATV
Sistem incalzire: Centralizat
Climatizare: Aer conditionat
Acces internet: Cablu, Fibră optică, Wireless

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan - PVC
Stare interior: Renovat
Usi interioare: Plastic
Usi exterioare: Metal
Spatii termice: Izolat, Interior
Pardoseala: Gresie, Parchet
Pardoseala: Parquet, Parquet

DOYARI

Alte servicii utile: Dobora
Bucatarie: Mobilata, Utilata
Centralizare: Central caldura, Central gaz, Apometrie
Mobilier: Complet, Lupa
Electrodomenitor: Masina de spalat rufe, Frigidator, Cuptor
microunde, Aragaz, Hiera, Tv
Diverse: Soferi interioare
Diverse: Lupa, Aragaz

SERVICII

Servicii mobil: Administrare, Supraveghere video

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare: Central, Anunchiriere, Renovat
Numele zonei:
Mijloc de transport: in comun

CERTIFICAT ENERGETIC

INCALZIRE

Centrala
Bucatarie
Mobilier

DISPONIBILITATE PROPRIETAR

Imediat

Descriere

LOCURILE INCHIRIATE SUNT LA DISPOZITIA REZERVARII

ALTE DETALII INC

Stare interior: Renovat
Central: Gas

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



Apartment 2 camere Unirii

449 €/lună



Cristian Scutariu
Agent imobili
IMOBILIARE

[Trimite mesaj](#)



Notițe

[Adaugă](#)

Specificații

2 Anuri ANUNȚURI		Actualizat în 20.03.2022	
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:	lux		
Etag:	Etag 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 ventiloconvectoare termostatare.Punct sanitar.Bucatarie Complet Utilata.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 Radarul proprietăților din România

Adauga anunț 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 sau în urmă

1/16

CASAESTATE

Vezi anunțul pe mobilare.ro

Publicat pe: 08.12.2021 Actualizat pe: 18.01.2022

Inchiriere apartament 2 camere Unirii Cantemir Horoscop

Securizat și protejată

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

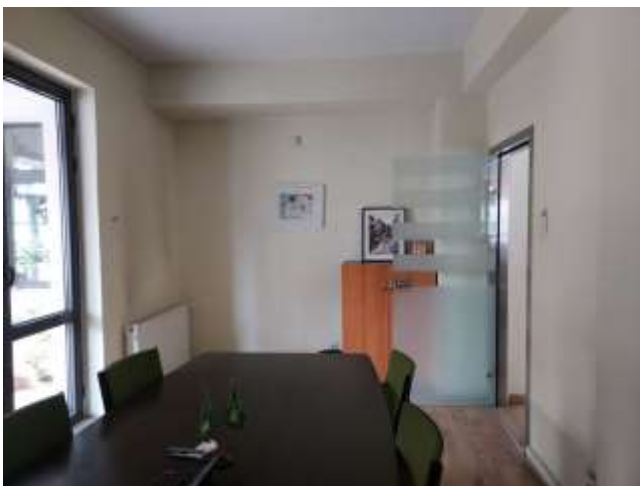
- ✓ Lin

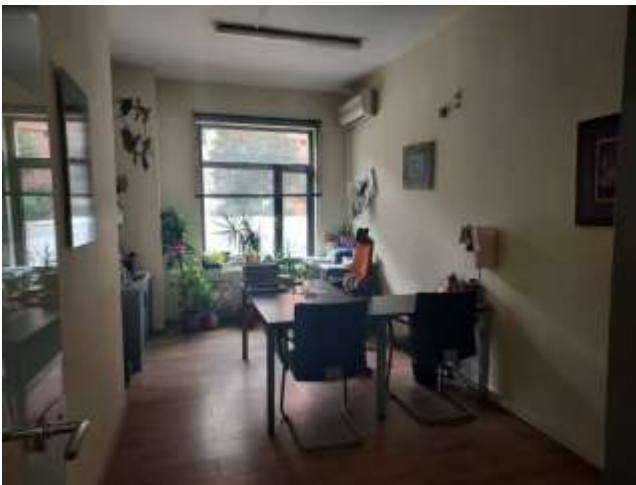
Descriere

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







Garaj nr 11





ANEXA - Documente



S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

ART. 1 Părțile contractante

Între subscribele:

-**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 asociaților 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

-**PHOENIX IMOB INVEST SRL**, cu sediul în București, sector 4, str. Oițelor nr. 7, et. 1, ap. 1, biroul 1, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J40/14278/2004, având cod unic de înregistrare RO 16735890, 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 asociaților întocmite la data de 14.08.2009 de ofițer certficator din Nicosia, Cipru, purtând Apostila Convenției de la Haga înregistrate sub nr. 220590 la data de 14.08.2009, 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. Oițelor nr. 7 (denumite în continuare „Imobile”):

a) **Apartmentul nr. 3, situat la etajul 1, având număr cadastral 6930/3, înscris în CF 66284 București sector 4**, compus din două camere și dependințe (bucătărie, hol, grup sanitar și terasă de 6,51 mp), în suprafață utilă de 74,93 mp și suprafață construită de 97,94 mp, din cota indiviză de 5,10% din spațiile comune etaj 1-etaj 5 și din cota indiviză de 19,92 mp teren aferent din terenul în suprafață totală de 524 mp. Acestui lot cadastral îi corespunde o cotă indiviză de 4,30% din lotul cadastral 6930/18.

b) **Garajul nr. 11 situat la subsol, având număr cadastral 6930/29, înscris în CF 66310 București sector 4**, în suprafață de 15,16 mp, din cota indiviză de 1,03% din spațiile comune etaj 1-etaj 5 și din cota indiviză de 4,03 mp teren aferent din terenul în suprafață totală de 524 mp. Acestui lot cadastral îi corespunde o cotă indiviză de 0,80% din lotul cadastral 6930/18.

c) **Cota indiviză de 5,10% din lotul cadastral 6930/18, înscris în CF 66299 București sector 4**, format din spații tehnice comune aflate în proprietatea comună, 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 91.700 EUR (nouăzeci și una mii șapte 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 Vanzatoarei 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. Oițelor nr. 7. Conform încheierii nr. 4201/2004 a OCPI București sector 4, dreptul de proprietate al IPCT SA asupra terenului din str. Oițelor 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. Oițelor 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. Oițelor 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 Vanzatoarei 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. Oițelor 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 Vanzatoarea 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 judecătoresc 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 Vânzătoarea 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 servitute, 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, sechestr, 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. 301891 (pentru CF 66284 București sector 4), nr. 301880 (pentru CF 66310 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 certificatelor de atestare fiscală nr. IJ258408 și nr. IJ258418 eliberate 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 oricăror evicțiuni totale și parțiale ale Imobilelor vândute, conform art. 1337 Cod civil și împotriva oricăror 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 91.700 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 296.936,80 lei, plus TVA (cu taxare inversă), echivalentul a 85.955,98 EUR, plus TVA (cu taxare inversă) conform ordinelor de plată din data de 10.01.2006, 03.08.2007, 03.09.2007 și 25.09.2007.

3.7.1 Diferența de preț în sumă de 5.744,02 EUR, plus TVA în sumă de 1.091,36 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 91.700 EUR, plus TVA aferentă, Cumpărătoarea a achitat suma de 85.955,98 EUR, plus TVA (cu taxare inversă) și se obligă să achite diferența de preț în sumă de 5.744,02 EUR plus TVA în sumă de 1.091,36 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:



-77.742,74 EUR, plus TVA, prețul apartamentului și a cotei indivize din spațiile tehnice comune.

-321,59 EUR, plus TVA, prețul garajului.

-13.635,67 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 420.985 lei, echivalentul a 99.500 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.

VĂNZĂTOARE
APC Dezvoltare SRL
prin Bogdan Popescu



CUMPĂRĂTOARE
Phoenix Imob Invest 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. 1932

Anul 2009 Luna August Ziaua 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 **Phoenix Imob Invest SRL**, cu sediul în București, sector 4, str. Oițelor nr. 7, et. 1, ap. 1, biroul 1, înregistrată în registrul comerțului sub nr. J40/14278/2004, având cod unic de înregistrare RO 16735890, în baza hotărârii adunării generale a asociațiilor întocmite la data de 14.08.2009 de ofițer certficator din Nicosia, Cipru, purtând Apostila Convenției de la Haga înregistrate sub nr. 220590 la data de 14.08.2009,

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 2.105 lei cu ordin de plată.

S-a perceput onorariul de 4.350 lei și 826,5 lei TVA cu ordin de plată.

NOTAR PUBLIC





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-U6 Bucuresti Sectorul 4

Nr. cerere	24371
Ziua	18
Luna	03
Anul	2022



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:66284
Nr. cadastral vechi:6930/3

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Oitelor, Nr. 7, Et. 1, Ap. 3, 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-U6	-	-		19,92	
compus din 2 camere si dependinte (bucatarie, hol, grup sanitar si terasa de 6.51 mp) in suprafata utila de 74.93 mp si suprafata construita de 97.94 mp precum si o cota indiviza de 5.10% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5;TEREN AFERENT INDIVIZ;NR. CF 36639/ 4;Imobil transcris din CF 36639/ 4						

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
309139 / 27/08/2009		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1932, din 21/08/2009 emis de BNP MONICA POP;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) PHOENIX IMOB INVEST SRL	A1
24210 / 19/09/2012		
Act Notarial nr. 719, 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) S.A.	A1
28574 / 27/09/2013		
Act Notarial nr. 529, din 26/09/2013 emis de NP Coman Andreia;		
B5	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) S.A.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15131 / 21/02/2022		
Act Administrativ nr. rezolutie, din 17/05/2019 emis de ONRC; Act Administrativ nr. certificat inregistrare mentiuni, din 20/05/2019 emis de ONRC; Act Administrativ nr. certificat inregistrare, din 18/05/1998 emis de ONRC; Act Administrativ nr. certificat constatator, din 20/05/2019 emis de ONRC; Act Administrativ nr. hotarare, din 08/10/2018 emis de Lina Daniela;		
C8	se noteaza schimbarea denumirii bancii inscrisa sub C4 si C5 din "Marfin Bank (Romania) SA" in Vista Bank (Romania) SA	A1
24371 / 18/03/2022		
Act Notarial nr. 391, din 16/02/2022 emis de Lina Daniela;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:226000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului (cu pastrarea rangului dobandit prin incheierea 24210 din 19.09.2012) 1) SC ACCORDSERVE CONTA SRL, CIF:22146954	A1
C13	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:281021.57 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului (cu pastrarea rangului dobandit prin incheierea 28574 din 27.09.2013) 1) SC ACCORDSERVE CONTA SRL, CIF:22146954	A1



Carte Funciară Nr. 200893-C1-U6 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. 3, Jud. Bucuresti
Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200893-C1-U6	-	-	-	19,92	compus din 2 camere si dependinte (bucatarie, hol, grup sanitar si terasa de 6.51 mp) in suprafata utila de 74.93 mp si suprafata construita de 97.94 mp precum si o cota indiviza de 5.10% din spatiile comune etaj 1 - etaj 5;TEREN AFERENT INDIVIZ;NR. CF 36639/ 4;Imobil transcris din CF 36639/ 4

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 233.

Data soluționării,
25-03-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LILIANA GAVA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100114184874

Incheiere Nr. 24371 / 18-03-2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

Dosarul nr. 24371 / 18-03-2022

INCHEIERE Nr. 24371

Registrator: FLORENTINA DANIELA STOICA

Asistent: LILIANA GAVA

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de SC ACCORDSERVE CONTA SRL domiciliat in Romania privind
Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.391/16-02-2022 emis de Lina Daniela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 233

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 200893-C1-U6, inscris in cartea funciara 200893-C1-U6 UAT Bucuresti Sectorul 4 avand proprietarii: PHOENIX IMOB INVEST SRL in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de IPOTECA in valoare de 281021.57 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului (cu pastrarea rangului dobandit prin incheierea 28574 din 27.09.2013) asupra A.1 in favoarea SC ACCORDSERVE CONTA SRL, sub C.13 din cartea funciara 200893-C1-U6 UAT Bucuresti Sectorul 4;
- se intabuleaza dreptul de IPOTECA in valoare de 226000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului (cu pastrarea rangului dobandit prin incheierea 24210 din 19.09.2012) asupra A.1 in favoarea SC ACCORDSERVE CONTA SRL, sub C.12 din cartea funciara 200893-C1-U6 UAT Bucuresti Sectorul 4;

Prezenta se va comunica părților:

LINA DANIELA

SC ACCORDSERVE CONTA SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 4, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
25-03-2022	FLORENTINA DANIELA STOICA	LILIANA GAVA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

