

711395



a fost autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT

RADU
GEORGE-
EDUARD

Digitally signed
by RADU
GEORGE-EDUARD
Date: 2022.12.09
18:20:59 +02'00'

**PROIECT DE DIVIZARE PARȚIALĂ
a societății AXA INVEST S.R.L.**

Proiect de divizare publicat pe pagina web a societății AXA INVEST S.R.L. în conformitate cu art. 242 alin. 2¹ din Legea 31/1990 privind societățile, republicată.



99

PROIECT DE DIVIZARE A SOCIETATII AXA INVEST S.R.L.

(„Proiectul de Divizare”)



1. Premisele divizării

În baza prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare („Legea Societăților”) și cu respectarea hotărârii adoptate de adunarea generală a asociaților AXA INVEST S.R.L., societate cu răspundere limitată cu sediul în București, Gen. Eraclie Arion nr. 15, Sect.1, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/8192/2002, CUI 14842084 („AXA INVEST”) prin care s-a aprobat, de principiu, Divizarea parțială a societății („Prima Hotărâre de Aprobare”) în baza căreia Imobilul, respectiv terenul și clădirea situate în Str. Maria Rosetti nr. 8A, Sect 2, București, intabulate în Cartea Funciara nr. 203142 a Mun. București Sector 2, având numărul cadastral 203142, teren cu o suprafață totală de 246 mp din acte și 245 mp din măsurători cadastrale, respectiv clădirea cu o suprafață construită de 1.970 mp, respectiv o suprafață utilă de 1.057 mp, dar și alte bunuri prevăzute în Anexa 4, vor fi transferate unei entități constituită în acest scop, denumită conform certificatului de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului la data de 18.08.2020, TAROX INVEST S.R.L. cu sediul în Mun. București Sectorul 1, Aleea Teișani, Nr. 143, parter, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/10060/2020, cod unic de înregistrare 42930130 (denumită în continuare „Societatea Beneficiara”).

Divizarea produce efecte de la data înregistrării hotărârii ultimei adunări generale care a aprobat operațiunea, în temeiul art. 249 alin. (b) din Legea Societăților 31/1990 („Data Efectivă”).

Operațiunea propusă se realizează în forma juridică a divizării parțiale, așa cum permit dispozițiile art. 250¹, litera a) coroborat cu art. 238 și urm. din Legea Societăților, prin desprinderea în interesul asociaților a unei părți din patrimoniul AXA INVEST și transmiterea sa către Societatea Beneficiara TAROX INVEST. AXA INVEST va continua să funcționeze.

Ca urmare a Divizării, asociații AXA INVEST devin asociați ai Societății Beneficiare, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite în Proiectul de Divizare. Distribuirea de părți sociale ale AXA INVEST, Societății Beneficiare către asociații Societății Beneficiare se va face în mod proporțional, astfel încât să fie respectate prevederile art. 32 alineatul (1), punctul 3 litera c) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal („Codul Fiscal”) cu privire la neutralitatea fiscală a operațiunii de Divizare.

Procesul de Divizare are în vedere asigurarea unor condiții îmbunătățite de derulare a activității AXA INVEST prin specializarea și focalizarea efortului pe tipuri de activități diferite, respectiv, pe de o parte, activitatea privind lucrările de construcții, lucrări de amenajări terenuri, cât și alte lucrări pentru activitatea de închiriere și subînchirierea bunurilor proprii sau închiriate, activități conexe cu un profil diferit. În acest scop, Divizarea constă în alocarea de active și pasive pe baza acestui principiu, și anume menținerea activității de lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale în cadrul societății AXA INVEST, respectiv transferul unor active imobiliare către Societatea Beneficiară - prin desprindere.



În ceea ce privește distribuirea pasivelor rezultate din contractele de credit, este important de reținut că aceasta se realizează în primul rând în conformitate cu acordul expres al creditorilor din contractele de credit încheiate în data de 31.12.2016 și respectiv 28.02.2019 între Comanescu Adrian ca împrumutător și AXA INVEST ca împrumutat, cât și în contractele de credit încheiate în data de 20.12.2020 între Comanescu Roxana ca împrumutător și AXA INVEST ca împrumutat.

În consecință, contractele vor continua să fie înregistrate în contabilitatea societății AXA INVEST, aceasta rămânând debitorul principal, în vederea susținerii procesului de Divizare și a faptului că inițial AXA INVEST a desfășurat activități diferite (cum ar fi: lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale, lucrări de demolare a construcțiilor, lucrări de pregătire a terenului, lucrări de instalații electrice, activități de arhitectură, cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii, închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, s.a.). De asemenea, distribuirea pasivelor se va realiza astfel cum am menționat în prezentul proiect la art. 5.2, respectiv în Anexa 4.

ÎN ACEST SCOP SE ÎNTOCMESTE PREZENTUL PROIECT DE DIVIZARE ÎN URMĂTORII TERMENI:

2. Elemente de identificare și caracterizare cu privire la societățile implicate în Divizare

2.1. Societatea care se divizează

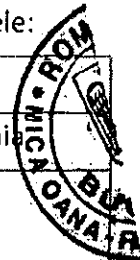
Denumire	AXA INVEST S.R.L.
Sediul social	Str. Gen. Eraclie Arion, nr. 15, Sect 1, București, România
Nr. de înregistrare la Registrul Comerțului	J40/8192/28.08.2002
Cod Unic de Înregistrare	14842084
Forma juridică	Societate cu răspundere limitată
Durata de funcționare	Nelimitată
Obiect principal de activitate	Lucrări de construcții și a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale (Cod CAEN 4120)
Capital social	Capitalul social al AXA INVEST este în valoare totală de 200 lei, împărțit în 20 părți sociale indivizibile, cu o valoare nominală de 10 lei fiecare.
Asociați	1.Comanescu Adrian Octavian, deținând 95% din capitalul social, respectiv 19 părți sociale, având o valoare totală de 190 lei. 2.Comanescu Roxana, deținând 5% din capitalul social, respectiv 1 parte socială, având o valoare totală de 10 lei.

2.2. Noua Societate



În urma finalizării operațiunii de Divizare prin desprinderea unei părți din patrimoniul AXA INVEST și transferul acesteia către Societatea Beneficiară, structura de acționariat a Societății Beneficiare, capitalul social, sediul și obiectul principal de activitate vor fi următoarele:

Denumire	[Societatea Beneficiară]/ TAROX INVEST
Sediul social	Aleea Teisani, nr 143, parter, sect 1, Bucuresti, Romania
Nr. de inregistrare la Registrul <u>Comertului</u>	J40/10060/18.08.2020
Cod Unic de Inregistrare	42930130
Forma juridica	Societate cu raspundere limitata
Durata de functionare	Nelimitata
Obiect principal de activitate	Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (Cod CAEN 6820)
<u>Capital social</u>	<u>In valoare totala de 200 lei, impartit in 20 parti sociale, cu o valoare nominala de 10 lei/fiecare.</u>
Actionari	1. Comanescu Adrian Octavan , detinand 95% din capitalul social, respectiv 19 parti sociale, avand o valoare totala de 190 lei. 2. Comanescu Roxana , detinand 5% din capitalul social, respectiv 1 parte sociala, avand o valoare totala de 10 lei.



În esență, Societatea Beneficiară va avea aceeași structură a asociaților ca societatea AXA INVEST, cu același număr de părți sociale. Numărul de părți sociale va fi identic cu cel existent în AXA INVEST, întrucât Divizarea va fi simetrică, independent de părțile sociale existente în AXA INVEST.

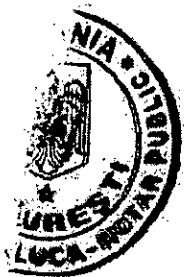
3. Fundamentarea Divizării

3.1. Considerații de ordin juridic

Temeiul juridic al Divizării este art. 250¹ litera a) din Legea Societăților, potrivit căruia:

„Prevederile prezentului capitol referitoare la divizare, cu excepția art. 250 alin. (1) lit. c), se aplică și atunci când o parte din patrimoniul unei societăți se desprinde și este transferată ca întreg uneia sau mai multor societăți existente ori unor societăți care sunt astfel constituite, în schimbul alocării de acțiuni sau părți sociale ale societăților beneficiare către: (a) acționarii sau asociații societății care transferă activele (desprindere în interesul acționarilor ori asociaților); [...]”.

Astfel, asociații AXA INVEST devin asociați ai Societății Beneficiare, în conformitate cu regulile de repartizare stabilite în prezentul Proiect de Divizare, respectiv părțile sociale existente în



Societatea Beneficiară vor fi repartizate asociatilor proportional cu cota de participare la capitalul social al AXA INVEST (divizare propotionala si simetrica).

Intrucat partile sociale existente în Societatea Beneficiară sunt repartizate asociatilor AXA INVEST proportional (și identic) cu cota de participare la capitalul social al AXA INVEST, in cazul prezentei Divizari devin aplicabile dispozitiile art. 243⁶ din Legea Societatilor:

„In cazul divizarii, daca actiunile/partile sociale ale fiecareia dintre societatile nou-constituite sunt repartizate actionarilor/asociatilor societatii divizate proportional cu cota de participare la capitalul social al societatii divizate, urmatoarele articole nu se vor aplica: art. 243², art. 243³, art. 244 alin. (1) lit. b), d) si e).”. In consecinta:

- a) nu este necesara redactarea raportului administratorilor privind explicarea Proiectului de Divizare conform art. 243²,
- b) proiectul de divizare nu este supus examinarii de catre expertii numiti conform art. 243³ din Legea Societatilor.

NOTA: Adunarea generala a asociatilor AXA INVEST prin Prima Hotarare de Aprobare, a decis urmatoarele: (i) renuntarea la raportul administratorilor si la raportul expertului independent conform art. 243² alin. (5), respectiv art. 243³ alin. (5) din Legea societăților nr. 31/1990, cu modificări; si (ii) mandatarea administratorului AXA INVEST, Comanescu Roxana pentru intocmirea Proiectului de divizare pe baza situatiilor financiare de la data de 31.12.2021, renuntand la intocmirea de noi situatii financiare pentru divizare conform prevederilor 244 alin. (2) din Legea societăților 31/1990.

3.2. Fundamentarea divizării AXA INVEST

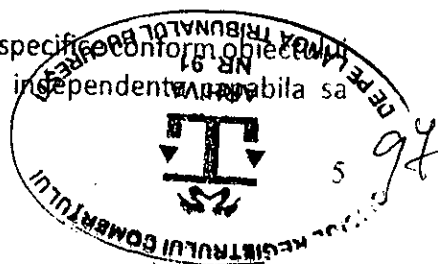
Asociatii AXA INVEST intentioneaza ca prin implementarea divizarii sa realizeze o separare a ramurilor de afaceri si o crestere a eficientei activitatilor comerciale. In principiu, prin divizare se intentioneaza separarea imobilului format din teren si cladire tip bloc din Strada Maria Rosetti, de celelalte activitati ale societatii AXA INVEST.

In acest sens, din perspectiva practica, Imobilul din Strada Maria Rosetti, va fi separat de celelalte active ale AXA INVEST si va fi transferat potrivit Divizarii catre Societatea Beneficiară, astfel incat va fi posibila o mai buna coordonare, monitorizare si adaptare la cerintele fiecarei astfel de linii de activitate in parte.

Prin divizare se formalizeaza separarea deja existenta la nivel de management, de organizare a proiectelor in functie de fiecare linie de activitate si de evidenta administrativa si financiar-contabila.

Din punct de vedere economic, Divizarea se justifica prin necesitatea separarii si descentralizarii activitatilor si operatiunilor specifice inchirierii de bunuri imobiliare in cadrul unor structuri independente mai mici, capabile sa efectueze activitati economice de sine-statoare, in vederea optimizarii celor 2 tipuri de activitati de inchiriere de bunuri imobiliare efectuate in prezent de AXA INVEST (respectiv (i) activitatea de natura inchirierii imobilului, tip bloc – care opereaza intr-o piata imobiliara specifica, si (ii) activitatea de natura inchirierii spatiilor individuale mai mici, ce implica activitati distincte din punct de vedere al pietei, clientilor si concurentei) si alte activitati aferente.

Mentinerea in cadrul societatii AXA INVEST doar a unor activitati specifice conform obiectului de activitate, prin crearea Societatii Beneficiare (o structura independenta si separabila sa



efectueze activitati economice separate), care va prelua si va efectua in mod independent activitatea de inchiriere de spatii tip bloc, va permite un management mult mai eficient al fiecarei linii de activitate, dar si raspunsuri mult mai rapide la reactiile si miscarile pietei imobiliare aferente fiecarui segment de activitate.

Avand in vedere ca cele 2 linii de activitate opereaza in conditii de piata diferite, aceasta separare din punct de vedere operational si juridic va permite o gestionare mai eficienta a resurselor, precum si identificarea mult mai usoara a activitatilor si operatiunilor nerentabile ori a celor supuse multiplelor riscuri specifice aferente fiecarui domeniu imobiliar, urmata de actiuni specifice pentru rentabilizare si eficientizare a fiecarei activitati.

Ulterior desprinderii si transferului partii de patrimoniu in proprietatea Societatii Beneficiare, aceasta va decide cu privire la strategia specifica de urmat pentru cresterea eficientei in exploatare.

Separarea activitatilor si operatiunilor ce se desfasoara la nivelul Societatii Beneficiare, inclusiv, fara limitare la, administrarea/gestionarea, valorificarea si dezvoltarea portofoliului imobiliar, va fi de natura sa confere Societatii Beneficiare o mai mare flexibilitate in stabilirea strategiilor si politicilor specifice activitatii de inchiriere. Astfel, Societatea Societatii Beneficiară va avea posibilitatea sa-si administreze si sa-si gestioneze resursele disponibile mult mai adecvat, rapid si orientat.

In acest sens, Societatea Beneficiară va prelua activitatea de inchiriere a imobilului tip bloc separat in contabilitate, in timp ce AXA INVEST va continua activitatea astfel cum este definita prin obiectul de activitate.

In plus, Divizarea urmareste si raționalizarea cheltuielilor specifice, precum si rentabilizarea activitatilor de inchiriere ce fac subiectul separarii.

In concluzie, operatiunea de Divizare se justifica prin multiplele avantaje pe care le presupune, dupa cum urmeaza:

- (a) redimensionarea si optimizarea resurselor economico-financiare;
- (b) asigurarea unui management mai eficient;
- (c) imbunatatirea gestionarii activitatii si riscurilor; si
- (d) rationalizarea cheltuielilor specifice si rentabilizarea activitatilor desfasurate.

Ca urmare a Divizarii, AXA INVEST si Societatea Beneficiară vor avea o structura de actionariat identica, iar partile sociale din Societatea Beneficiară vor fi distribuite *pro rata* catre asociatii actuali ai AXA INVEST.

4. Termenii si conditiile divizarii

Divizarea („desprindere in interesul asociatilor”) are loc prin transferul ca intreg al unei parti din patrimoniul AXA INVEST catre Societatea Beneficiară („transfer cu titlu universal”), respectiv Imobilul teren și clădire din Str Maria Rosetti nr. 8 A, sector 2, Mun. Bucuresti, va fi separat de celelalte active ale AXA INVEST, Imobilul fiind transferat Societatii Beneficiare in baza Divizarii.

Cota de participare a fiecarui asociat al AXA INVEST nu va fi afectata prin aceasta Divizare, asociatilor AXA INVEST urmand sa le fie alocate o cota proportionala de parti sociale



corespunzatoare participatiei detinute in AXA INVEST inainte de Divizare. Asadar, dupa aprobarea Divizarii, asociatii actuali ai AXA INVEST isi vor pastra aceleasi cote de participare atat in AXA INVEST cat si in Societatea Beneficiară, respectiv Comanescu Adrian Octavian, detinand 95% din capitalul social, respectiv 19 parti sociale, avand o valoare totala de 190 lei iar Comanescu Roxana, detinand 5% din capitalul social, respectiv 1 parte socială, avand o valoare totala de 10 lei.

Dreptul de proprietate asupra partilor sociale alocate in Societatea Beneficiară va fi constituit in favoarea asociatilor AXA INVEST la Data Efectiva a Divizarii.

4.1. Situatia asociatilor si a capitalului social inainte de Divizare

Societatea care se divizeaza, AXA INVEST, are un capital social de 200 RON, impartit in 20 de parti sociale, avand fiecare o valoare nominala de 10 RON.

Structura asociatilor AXA INVEST, inainte de Divizare, este dupa cum urmeaza:

Asociati	Aport la capitalul social (RON)	Nr de parti sociale	Valoare nominala	Cota detinuta in capitalul social (%)
Comanescu Adrian Octavian	190	19	10	95
Comanescu Roxana	10	1	10	5
Total	200	20	10	100

4.2. Modalitatea de divizare

Divizarea va avea loc potrivit art. 238 si urmatoarele din Legea Societatilor, prin transferul unei ramuri de activitate din patrimoniului AXA INVEST catre Noua Societate, in schimbul repartizarii de parti sociale emise de Noua Societate catre asociatii AXA INVEST.

4.3. Momentul divizarii

Divizarea se va produce la Data Efectiva, respectiv de la data înregistrării hotărârii ultimei adunări generale care a aprobat operațiunea, în temeiul art. 249 lit b) din Legea societăților 31/1990.

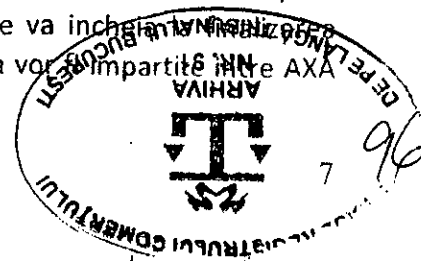
Efectul divizarii

In termenii si in conditiile prezentului proiect, AXA INVEST va transfera o parte din patrimoniul sau catre Societatea Beneficiară.

Societatea Beneficiară va dobandi partea corespunzatoare din patrimoniul AXA INVEST, astfel cum este prevazut in prezentul proiect de divizare.

Ca urmare a Divizarii, asociatii si cotele de participare ale acestora la capitalul social al Societatii Beneficiare vor fi identice cu asociatii si cotele de participare ale acestora la capitalul social al AXA INVEST (divizare simetrica).

Orice active sau pasive care nu sunt mentionate expres in prezentul Proiect de Divizare si/sau in anexele sale si/sau in protocolul de predare-primire care se va incheia la finalizarea procesului de Divizare ca fiind transferate catre Noua Societatea vor fi impartite in AXA



INVEST si Societatea Beneficiară, proportional cu cota activelor nete alocata in consecinta in prezentul Proiect de Divizare.

Cu privire la orice pasive care nu sunt alocate in mod expres in prezentul Proiect de Divizare si/sau anexele sale si /sau in protocolul de predare/primire care se va incheia la finalizarea procesului de Divizare ca transferate Noii Societati, AXA INVEST si Societatea Beneficiară, raspundere comuna, in conformitate cu art Art. 241¹ din Legea Societatilor.



5. Stabilirea si evaluarea elementelor patrimoniale transferate Noii Societati

5.1. Metode

Activele si pasivele AXA INVEST sunt evaluate prin metoda patrimoniala (metoda activului net contabil).

Potrivit prevederilor art. 243³ din Legea Societatilor, Prima Hotarare de Aprobare a adunarii generale a asociatilor AXA INVEST a decis mandatarea administratorului societatii AXA INVEST pentru intocmirea proiectului de Divizare.

Pentru inlaturarea oricarui dubiu, nu se acorda niciun avantaj special administratorului pentru intocmirea proiectului de mai sus.

Bilantul contabil de divizare si data de referinta a divizarii

Data bilantului contabil de divizare este 31 decembrie 2021. Bilantul contabil de divizare a fost intocmit pe baza balantei de verificare de la data de 31 decembrie 2021. Drept urmare, data de referinta a Divizarii este 31 decembrie 2021.

5.2. Active si pasive

5.2.1 Activele si pasivele AXA INVEST inainte de Divizare

Activul total si pasivul total al AXA INVEST inainte de Divizare sunt prezentate in rezumat in tabelul urmator:

Activ total (RON)	Datorii total (RON)	Activ Net Total (RON)
19.000.078	9.553.688	9.446.390

5.2.2. Activele si pasivele AXA INVEST5 transferate catre Societatea Beneficiară

AXA INVEST se divizeaza prin transmiterea catre Societatea Beneficiară a unei parti a patrimoniul sau, si anume: 38,20% din active si 60,0% din datorii. Impreuna cu activele, TAROX INVEST va primi 27,70 % din rezervele de reevaluare aferente activelor care urmeaza a fi transferate, precum si 7,30 % din profitul inregistrat de AXA INVEST (corespunzatoare cotei de active care face obiectul transferului).

Principiul alocarii activelor catre Societatea Beneficiară are in vedere functionarea continua si optima atat a AXA INVEST, cat si a Societatii Beneficiare, in vederea limitarii la maximum a impactului operatiunii de restructurare asupra activitatii celor doua societati.

Activele si pasivele Societatii Beneficiare dupa implementarea Divizarii sunt rezumate in Partea I din Anexa 4 (Transferul activelor si pasivelor in contextul Divizarii).

In mod corespunzator, activele si pasivele care urmeaza a fi pastrate de AXA INVEST in urma Divizarii sunt prezentate in Partea a II-a din Anexa 4 (*Transferul activelor si pasivelor in contextul Divizarii*).

5.2.3. Situatia particulara a unor elemente patrimoniale

5.2.3.1. Imobile

In prezent, AXA INVEST isi desfasoara activitatea de inchiriere a bunurilor imobile oferind chiriilor locuinte/spatii comerciale aflate in imobilul tip bloc din Str. Maria Rosetti nr. 8A, sector 2, Bucuresti, si in alte imobile ce sunt proprietatea companiei (individualizate separat in contabilitatea AXA INVEST). Constructia si terenul se vor transfera la valoarea reevaluată conform raportului de reevaluare anexat (Anexa nr. 5), conform politicii contabile aplicate de AXA INVEST cu privire la inregistrarea lor in situatiile financiare.

AXA INVEST va pastra in proprietate activele si pasivele aferente si inregistrate in situatiile financiare, in timp ce Societatea Beneficiară va prelua imobilul din Str Maria Rosetti nr. 8A, sector 2, Bucuresti, precum si orice alte active si pasive, conform Anexei 4 (*Transferul de active si pasive in contextul Divizarii*).

5.2.3.2. Portofoliul de clienti

In urma Divizarii, Societatea Beneficiară va prelua portofoliul de contracte incheiate cu clientii care isi desfasoara activitatea in apartamentele din cadrul imobilului din Str Maria Rosetti, avand dreptul sa beneficieze de experienta in domeniul de activitate si istoricul contractual. Aceste contracte in legatura cu activitatea ce va fi preluata de Societatea Beneficiară vor fi detaliate in cadrul unui protocol de predare-primire, conform Anexei nr. 3 (*Lista contractelor de inchiriere transferate Noii Societati*), ce va fi incheiat dupa finalizarea Divizarii.

5.2.3.3. Obligatii

In principiu, AXA INVEST si Societatea Beneficiară vor raspunde in mod divizibil pentru obligatiile transmise / pastrate de AXA INVEST, potrivit celor detaliate in Anexa nr. 4 (*Transferul activelor si pasivelor in contextul Divizarii*).

5.2.3.4. Litigiile in curs

La Data prezentă nu exista litigii pe rolul instantelor din Romania.

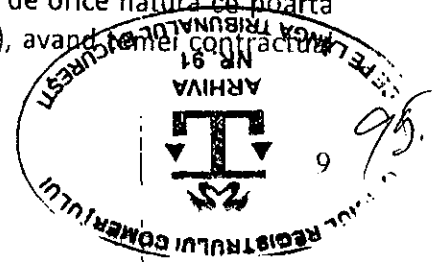
5.2.3.5. Personal

La Data Efectiva a Divizarii nu se va proceda la efectuarea de transferuri de personal de la AXA INVEST catre Societatea Beneficiară.

Activele si pasivele AXA INVEST dupa Divizare

Transferul partial al patrimoniului se va face prin protocol de predare-primire, dupa indeplinirea procedurilor de inregistrare si publicitate prevazute de Legea Societatilor. La impartirea patrimoniului se va tine cont si de modificarile patrimoniale cuprinse intre data de referinta a Divizarii si data protocolului de predare-primire.

Odata cu transmiterea activelor si pasivelor identificate in protocolul de predare-primire catre Societatea Beneficiară, se vor transfera si toate obligatiile de orice natura ce poarta asupra activelor si pasivelor transferate (actuale sau potientiale), avand ca sursa contractuale



sau delictual, care pot fi asociate activelor si pasivelor transferate, precum si orice litigii (actuale sau potentiale) care pot fi asociate cu activele si pasivele transferate.

Activele si pasivele transferate in cadrul Divizarii vor fi considerate din punct de vedere contabil ca apartinand Societatii Beneficiare, beneficiara din punct de vedere contabil, la Data Efectiva a Divizarii.

6. Raportul de schimb al părților sociale

Întrucât divizarea AXA INVEST are loc prin modalitatea transferului de active si pasive catre Societatea Beneficiară, determinarea cuantumului capitalului social, precum si repartizarea partilor sociale emise de catre Societatea Beneficiară catre asociatii AXA INVEST vor avea loc cu respectarea principiului proportionalitatii.

Asfel, in urma Divizarii AXA INVEST, asociatii sai beneficia de o distribuire proportionala de parti sociale in Societatea Beneficiară, respectiv asociatii AXA INVEST existenti la data divizarii si cota de participare a fiecaruia la capitalul social vor fi mentinute in urma divizarii, iar asociatii Societatii Beneficiare vor fi aceiasi cu asociatii AXA INVEST, pastrandu-se totodata cota de participare la capitalul social. Criteriul de repartizare a partilor sociale emise de catre Societatea Beneficiară catre asociatii AXA INVEST il reprezinta cota de participare a fiecarui asociat al AXA INVEST.

Asfel, ca urmare a divizarii, atat AXA INVEST cat si Societatea Beneficiară vor avea aceeasi valoare nominala a partilor sociale, respectiv de 10 lei/ parte sociala.

Asadar, in schimbul activului net transferat catre Societatea Beneficiară ca urmare a divizarii AXA INVEST, Societatea Beneficiară va repartiza asociatilor AXA INVEST un numar de 20 parti sociale, fiecare avand o valoare nominala de 10 lei si o valoare totala de 200 lei conform criteriilor redate in prezenta Sectiune.

Prin urmare, structura de asociati a AXA INVEST inainte si dupa Divizare, precum si structura de asociati a Societatii Beneficiare dupa Divizare, sunt urmatoarele:

➤ AXA INVEST - structura de asociati la data de referinta – 31 decembrie 2021, inainte de Divizare

Asociați	AXA INVEST		
	%	Nr de părți sociale	Valoare nominala Totala (Lei)
Comanescu Adrian Octavian	95 %	19	190
Comanescu Roxana	5 %	1	10
Total	100	20	200



➤ structura de asociați ai AXA INVEST și a Societății Beneficiare după divizare

Asociați	AXA INVEST			Societatea Beneficiară	
	%	Nr de parti Soc.	Valoare nominala totala (Lei)	Nr de parti soc	Valoare nominala totala (Lei)
Comanescu Adrian Octavian	95	19	190	19	190
Comanescu Roxana	5	1	10	1	10
Total	100	20	200	20	200

6.2. Actul Constitutiv al AXA INVEST nu va suporta modificari ca urmare a finalizarii operatiunii de divizare a AXA INVEST.

6.3. Actul Constitutiv al Societății Beneficiare va fi aprobat de adunarea generală a asociatilor AXA INVEST la momentul aprobarii finale a Divizării.

6.4. AXA INVEST va lua toate masurile necesare in vederea asigurarii faptului ca actul constitutiv actualizat al AXA INVEST si, respectiv, actul constitutiv al Societății Beneficiare, precum si orice modificari impuse ca urmare a transferului de active, vor fi adoptate si depuse la Oficiul Registrului Comertului si va efectua toate formalitatile impuse de legile aplicabile in vederea finalizarii Procesului de Divizare.

7. Structura capitalului social al AXA INVEST in urma Divizării

In urma implementarii Divizării, capitalul social al AXA INVEST nu se va reduce si astfel valoarea capitalului social va ramane la suma de 200 lei.

8. Dreptul la dividende

Partile sociale dobandite de asociatii AXA INVEST in capitalul social al Societății Beneficiare in urma finalizării Divizării dau dreptul la dividende de la Data Efectiva, proportional cu cota de participare la capitalul social al acesteia.

9. Bilantul Divizării

Data de referinta a bilantului divizării AXA INVEST este 31.12.2021.

10. Data efectiva a divizării

In conformitate cu prevederile art. 249 lit b) din Legea Societatilor 31/1990, Data Efectiva a Divizării AXA INVEST este data înregistrării hotărârii ultimei adunări generale care a aprobat operatiunea, data de la care operatiunile sunt considerate, din punct de vedere contabil, ca fiind aferente Societății Beneficiare.

11. Prima de divizare

In urma divizării AXA INVEST nu vor rezulta prime de divizare.

Pentru inlaturarea oricarui dubiu: nu se vor face plati in numerar asociatilor AXA INVEST in urma Divizării.



12. Transferul drepturilor reale cu privire la bunurile imobile

Dreptul de proprietate si celelalte drepturi reale asupra bunurilor imobile se transmit de la data încheierii actului de transfer în formă autentică.

Formalitățile de publicitate imobiliară cu privire la imobilele transferate în temeiul prezentului vor fi îndeplinite după încheierea în formă autentică a prezentului proiect de divizare.

Activele imobiliare de natura terenurilor si constructiilor ce se transmit Noii Societati sunt mentionate în Anexa nr. 2 (*Lista imobilelor transferate Noii Societati*).



Anexele la prezentul Proiect de Divizare sunt:

- Anexa 1: Bilantul AXA INVEST;
- Anexa 2: Lista imobilelor transferate Noii Societati;
- Anexa 3: Lista contracte de inchiriere transferate Noii Societati;
- Anexa 4: Transferul activelor și pasivelor în contextul Divizarii;
- Anexa 5: Raport de reevaluare

Redactat, procesat si autentificat de **Societate Profesională Notarială VERITAS**, astazi data autentificarii, într-un exemplar original care ramâne în arhiva biroului notarial și 8 (opt) duplicate, din care unul va ramâne în arhiva biroului notarial și 7 (șapte) duplicate au fost eliberate părților.

AXA INVEST SRL
Prin administrator
COMĂNESCU ROXANA

_____ S.S. _____

TAROX INVEST SRL
Prin administrator
COMĂNESCU ROXANA

_____ S.S. _____



Notar public NICA OANA RALUCA

Societate Profesională Notarială "VERITAS"

Licența de funcționare nr. 277/1703/20.09.2018, CIF RO31350588

Municipiul București, Str. Avram Iancu, nr. 7A, sector 2

Mobil: 0728.277.662, Fax: 0378.10.26.67

Email: notar@notarnica.ro, secretariat@notarnica.ro

ÎNCHIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2721

Anul 2022, luna Decembrie, ziua 09



În fața mea, **NICA OANA RALUCA**, notar public la sediul biroului din Municipiul București, Strada Avram Iancu, nr. 7A, sector 2, s-a prezentat:

COMĂNESCU ROXANA, cetățean român, cu domiciliul în Sat. Mogoșoaia (Com. Mogoșoaia), Str. Ion Băieșu nr. 15, Județul Ilfov, identificată cu CI seria IF nr. 576026 eliberată de SPCLEP Mogoșoaia la data de 18.09.2017 și valabilă până la data de 21.08.2027, având CNP 2770821100070, în calitate de administrator unic al societăților:

AXA INVEST S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Mun. București, Str. Gen. Eraclie Arion nr. 15, Sector 1, având număr de ordine în Registrul Comerțului J40/8192/2002 și CUI 14842084, atribuit fiscal RO, plătitoare de TVA,

și

TAROX INVEST S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Mun. București Sectorul 1, Aleea Teișani, Nr. 143, parter, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/10060/2020, cod unic de înregistrare 42930130

care, după ce a citit, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar,

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul în sumă de 1.000 lei plus TVA 190 lei conform chitanței.

**NOTAR PUBLIC
NICA OANA RALUCA
S.S.**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 8 (opt) exemplare, de NICA OANA RALUCA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC
NICA OANA-RALUCA**



ACEASTA PAGINA
RĂMÂNE ALBĂ



ANEXA 1

Bilantul AXA INVEST

[Foile de bilant sunt incluse in paginile urmatoare]



ACEASTA PAGINA
RĂMÂNE ALBĂ



☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București		Tip situație financiară: UU	
☐ Sucursala		☒ An ☐ Semestru	
☐ GIE - grupuri de interes economic		Anul 2021	
☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		Suma de control	
Entitatea TAROX INVEST S.R.L.			
Adresa	Județ	Sector	Localitate
	București	Sector 1	BUCUREȘTI
	Strada	Nr.	Bloc
ALEEA TEISANI	143	PART	Ap.
Număr din registrul comerțului 140/10060/2020		Cod unic de înregistrare 4 2 9 3 0 1 3 0	
Forma de proprietate			
35 - Societate cu răspundere limitată			
Activitatea preponderantă (cod și denumire clasă CAEN)			
Activitatea preponderantă efectiv desfășurată (cod și denumire clasă CAEN)			
Situatii financiare anuale			
Raportări anuale			
(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)			
☐ Entități care au plătit pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf. art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991			
☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii			
☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European			
Situatiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2021 de către entitățile prevăzute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al căror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic			
F10 - BILANT PRESCURTAT			
F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE			
F30 - DATE INFORMATIVE			
F40 - SITUAȚIA ACTIVELOR IMOBILIZATE			
Indicatori:			
Capitaluri - total	-752		
Capital subscris	200		
Profit/ pierdere	0		
ADMINISTRATOR,		INTOCMIT,	
Numele și prenumele		Numele și prenumele	
COMANESCU ROXANA		BISTREĂNU GEORGIANA	
Semnătura		Calitatea	
		21 - PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR	
		Nr. de înregistrare în organismul profesional	
		47779A	
		CIF/ CUI membru CECCAR	
		2 8 4 1 2 1 4 4 5 0 0 7 4	
		Semnătura	
Semnat digital de COMANESCU ROXANA		Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale?	
Data: 2022.05.19		☐ DA ☒ NU	
15:02:06 +03'00'		Entitatea a plătit voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale?	
Semnătura electronică		☒ DA ☐ NU	
Formular VALIDAT		Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii	
		AUDITOR	
		Nume și prenume auditor persoană fizică/ Denumire firma de audit	
		Nr. de înregistrare în Registrul ASPAAS	
		CIF/ CUI	

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2021

- lei -

Denumirea elementului	Nr. rd. OMF nr. 85/ 2022	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2021	31.12.2021
(formulele de calcul se refera la Nr. rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct. 201+203+205+206+207+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01		
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE (ct. 211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02		
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct. 261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04		
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct. 301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091-391-392-393-394-395-396-397-398 - din ct. 4428 - 4901)	05	05		
II. CREAŢE				
1. (ct. 267*-296*+4092+411+413+418+425+428+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+ din ct. 4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)		
2. CreaŢe reprezentând dividende repartizate în cursul exerciŢiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06		
III. INVESTIŢII PE TERMEN SCURT (ct. 501+505+506+507+ 508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI (ct. 508* + 5112+512+531+532+541+542)	10	08	200	200
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	200	200
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd. 11+12)	12	10		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct. 161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+473***+509+5186+519)	15	13		
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd. 09+11-13-20-23-26)	16	14	200	200
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 04 +12+14)	17	15	200	200
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN (ct. 161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+473***+509+5186+519)	18	16	952	952
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI ÎN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18		
1. SubvenŢii pentru investiŢii (ct. 475), (rd. 20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd. 23+24)	24	22		

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	200	200
Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	200	200
Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36		
IV. REZERVE (ct.106)	39	37		
Ațiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	0
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	
	SOLD D (ct. 121)	46	44	952
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	-752	-752
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) //	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	-752	-752

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea Inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele și prenumele

COMANESCU ROXANA

Semnătura _____

Formular
VALIDAT**INTOCMIT,**

Numele și prenumele

BISTREANU GEORGIANA

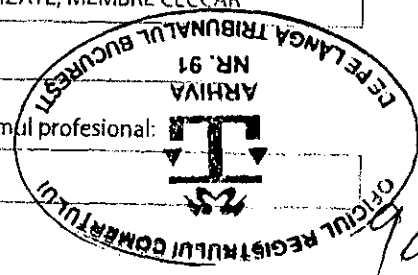
Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

47779A



CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2021

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2020	2021
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	01		
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02		
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	04	03		
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	05	04		
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05		
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668)	07	06	952	
- din care, cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)		
7. Impozite (ct.691 + 695 + 698)	09	07		
8. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07)	10	08	0	0
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02)	11	09	952	0

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 (cf.OMF nr.85/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 03 (cf.OMF nr.85/ 2022) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

COMANESCU ROXANA

Semnătura _____

Numele si prenumele

BISTREANU GEORGIANA

Calitatea

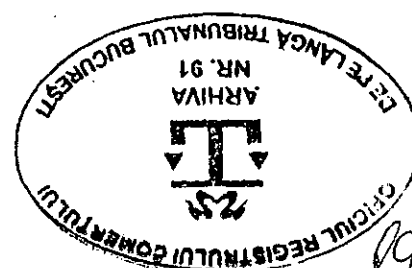
21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

47779A



DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2021

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume
A		B	1	2
Unitați care au inregistrat profit	01	01		
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02		
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03	1	0

II Date privind platile restante	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A	B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04		
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05		
- peste 30 de zile	06	06		
- peste 90 de zile	07	07		
- peste 1 an	08	08		
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09		
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați si alte persoane asimilate	10	10		
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11		
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12		
- contributi pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13		
- alte datorii sociale	14	14		
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale si alte fonduri	15	15		
Obligatii restante fata de alti creditori	16	16		
Impozite, contributi si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17		
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (30%)		
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18		

III. Numar mediu de salariați	Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A	B	1	2
Numar mediu de salariați	20	19	
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	

IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante	Nr. rd.	Sume (lei)
A	B	1
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24	23

Indemnizație petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente, din care:	27	26
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)
Creanțe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36

V. Tichete acordate salariaților

	Nr. rd.	Sume (lei)
A	B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)

VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)

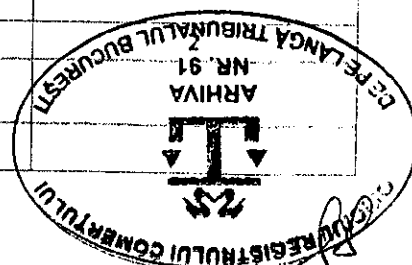
	Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A	B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)	
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0
- din fonduri publice	45	40	
- din fonduri private	46	41	
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0
- cheltuieli curente	48	43	
- cheltuieli de capital	49	44	

VII. Cheltuieli de inovare *)**

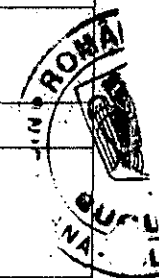
	Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A	B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45	
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)	

VIII. Alte informații

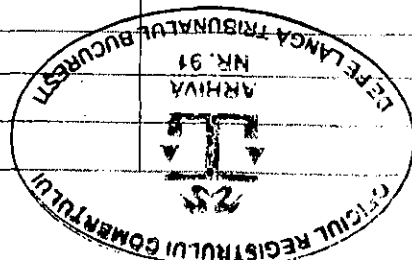
	Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021
A	B	1	
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	52	46	
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	53	47	



Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50+51+52+53)	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- dețineri de cel puțin 10%	59	52a (303)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a căror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57		
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
Creanțe neincasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	66	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	67	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482), (rd.62 la 66)	68	61		
- creanțe în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62		
- creanțe fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63		
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legatură cu bugetul statului(ct.4482)	73	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	74	67		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului neincasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	75	68		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	76	69		
- decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul, decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	77	70		
- alte creanțe în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legatură cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	78	71		



- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	79	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	80	73		
- de la nerezidenți	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (305)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	83	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	84	76		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	85	77		
- părți sociale emise de rezidenți	86	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	87	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	88	80		
- dețineri de obligațiuni verzi	89	80a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	90	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84)	91	82		
- în lei (ct. 5311)	92	83		
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	200	200
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	200	200
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88		
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	100	91		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	101	92		
Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114 +115+118+124)	102	93	952	952
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194 +5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.98+99)	106	97		
- în lei	107	98		
- în valută	108	99		
Credite de la trezoreria statului și dobânzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	109	100		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	110	101		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104		
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		

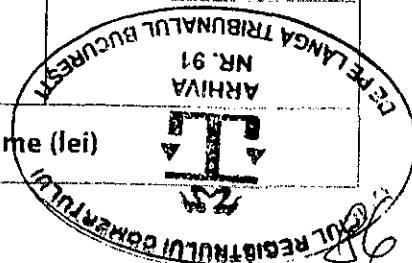


24

- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	106		
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	107		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	118	108		
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul statului (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113)	119	109		
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110		
- datorii fiscale în legatură cu bugetul statului (ct.436+441+4423+4428+444+446)	121	111		
- fonduri speciale - taxe și varsaminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datorii în legatură cu bugetul statului (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	125	115	952	952
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116	952	952
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 4661 + 462 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	128	118		
-decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581)	129	119		
-alte datorii în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatură cu instituțiile publice (instituțiile statului) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120		
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	131	121		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	132	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	133	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	134	124		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	135	124a (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126	200	200
- acțiuni cotate 3)	138	127		
- acțiuni necotate 4)	139	128		
- părți sociale	140	129	200	200
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	141	130		
Brevete și licențe (din ct.205)	142	131		
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021

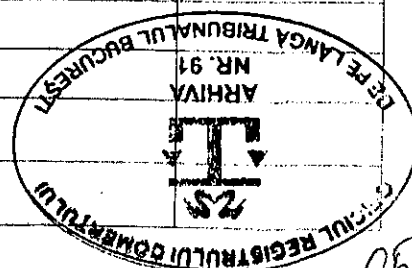


A		B	1		2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		143	132				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului			Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1		2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare		144	133				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune		145	134				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate		146	135				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014			Nr. rd.	31.12.2020	31.12.2021		
A		B	1		2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)		147	136				
XII. Capital social vărsat		Nr. rd.	31.12.2020		31.12.2021		
			Suma (lei)	% 6)	Suma (lei)	% 6)	
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4	
Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)		148	137	200	X	200	X
- deținut de instituții publice, (rd. 139+140)		149	138				
- deținut de instituții publice de subord. centrală		150	139				
- deținut de instituții publice de subord. locală		151	140				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:		152	141				
- cu capital integral de stat		153	142				
- cu capital majoritar de stat		154	143				
- cu capital minoritar de stat		155	144				
- deținut de regii autonome		156	145				
- deținut de societăți cu capital privat		157	146				
- deținut de persoane fizice		158	147	200	100,00	200	100,00
- deținut de alte entități		159	148				
			Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2020		2021		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:		160	149				
- către instituții publice centrale;		161	150				
- către instituții publice locale;		162	151				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		163	152				
			Nr. rd.	Sume (lei)			



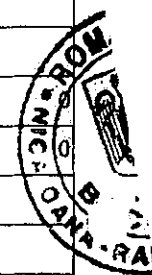
A	B	2020	2021
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	164	153	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	165	154	
- către instituții publice centrale;	166	155	
- către instituții publice locale;	167	156	
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	168	157	
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	169	158	
- către instituții publice centrale;	170	159	
- către instituții publice locale;	171	160	
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	172	161	
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B	2020	2021
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	173	161a (304)	
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B	2020	2021
- dividendele interimare repartizate 7)	174	161b (307)	
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B	31.12.2020	31.12.2021
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	175	162	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	176	163	
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	177	164	
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	178	165	
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B	31.12.2020	31.12.2021
Venituri obținute din activități agricole	179	166	
XIX. Situația veniturilor și cheltuielilor	Nr. rd.	Sume (lei)	
A	B	31.12.2020	31.12.2021
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)	180	167	0
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	181	167a (325)	
Producția vândută (ct. 701+702+703+704+705+706+708)	182	168	
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	183	169	

Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	184	170		
F30 - pag. 8				
--- Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766) 8)		171		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	185	172		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	186	173		
Sold D	187	174		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	188	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	189	176		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	190	177		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	191	178		
7. Venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:	192	179		
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	193	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	194	181		
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)	195	182	0	0
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	196	183		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	197	184	30	
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)(ct.605), din care:	198	185		
- Cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)	199	185a (326)		
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	200	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	201	187		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)	202	188		
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)	203	189		
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)	204	190		
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 192-193)	205	191		
a.1) Cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	206	192		
a.2) Venituri (ct.7813+din ct.7818)	207	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	208	194		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)	209	195		
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)	210	196		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203)	211	197	922	
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	212	198	922	
11.2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	213	199		
11.3. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	214	200		
11.4 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	215	201		
11.5. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	216	202		
- inundații	217	202a (322)		



95

- secetă	218	202b (323)		
- alunecări de teren	219	202c (324)		
F30 - pag. 9				
11.6. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	220	203		
Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666) 8)		204		
Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	221	205		
- Cheltuieli (ct.6812)	222	206		
- Venituri (ct.7812)	223	207		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)	224	208	952	
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 182-208)	225	209	0	
- Pierdere (rd. 208-182)	226	210	952	
12. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	227	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	228	212		
13. Venituri din dobânzi (ct.766)	229	213		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	230	214		
14. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	231	215		
15. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	232	216		
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	233	217		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)	234	218		
16. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	235	219		
- Cheltuieli (ct.686)	236	220		
- Venituri (ct.786)	237	221		
17. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	238	222		
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	239	223		
18. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	240	224		
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)	241	225		
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 218 - 225)	242	226	0	0
- Pierdere (rd. 225 - 218)	243	227	0	0
VENITURI TOTALE (rd. 182+218)	244	228	0	0
CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)	245	229	952	
19. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 228-229)	246	230	0	0
- Pierdere (rd. 229-228)	247	231	952	0
20. Impozitul pe profit (ct. 691)	248	232		
21. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	249	233		
22. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	250	234		
23. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR:				



SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE la data de 31.12.2021

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri	Reduceri		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de constituire si cheltuieli de dezvoltare	01				X	
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	02				X	
Alte imobilizari	03				X	
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	04				X	
TOTAL (rd. 01 la 04)	05				X	
II.Imobilizari corporale						
Terenuri si amenajari de terenuri	06				X	
Constructii	07					
Instalatii tehnice si masini	08					
Alte instalatii , utilaje si mobilier	09					
Investitii imobiliare	10					
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	11					
Active biologice productive	12					
Imobilizari corporale in curs de executie	13					
Investitii imobiliare in curs de executie	14					
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15					
TOTAL (rd. 06 la 15)	16					
III.Imobilizari financiare	17				X	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.05+16+17)	18					



SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului	Amortizare aferenta imobilizarilor scoase din evidenta	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I. Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si de dezvoltare	19				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	20				
Alte imobilizari	21				
(rd. 19+20+21)	22				
II. Imobilizari corporale					
Amenajari de terenuri	23				
Constructii	24				
Instalatii tehnice si masini	25				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	26				
Investitii imobiliare	27				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	28				
Active biologice productive	29				
TOTAL (rd. 23 la 29)	30				
AMORTIZARI - TOTAL (rd. 22 + 30)	31				



SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	rd. OMF nr.85/ 2022	Nr. rd.	Sold Initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A		B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale						
Cheltuieli de dezvoltare	32	32				
Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	33	32a (301)				
Alte imobilizari	34	33				
Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	35	34				
TOTAL (rd.32+ 32a+ 33+34)	36	35				
II.Imobilizari corporale						
Terenuri si amenajari de terenuri	37	36				
Constructii	38	37				
Instalatii tehnice si masini	39	38				
Alte instalatii, utilaje si mobilier	40	39				
Investitii imobiliare	41	40				
Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	42	41				
Active biologice productive	43	42				
Imobilizari corporale in curs de executie	44	43				
Investitii imobiliare in curs de executie	45	44				
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	46	44a (302)				
TOTAL (rd. 36 la 44 + 44a)	47	45				
III.Imobilizari financiare	48	46				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.35+45+46)	49	47				



ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

COMANESCU ROXANA

Semnătura _____

Numele si prenumele

BISTREANU GEORGIANA

Calitatea

21--PERSOANE FIZICE AUTORIZATE, MEMBRE CECCAR

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

47779A

**Formular
VALIDAT**



82

ATENȚIE!

Conform prevederilor pct. 1.11 alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr.85/ 2022, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2021 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul de salvare zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scimată alb-negru, în fișier".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmirea raportărilor anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercitiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic.

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercitiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercitiului financiar

B. Corectarea de eroare cuprinsă în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinsă în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordoul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent ²⁾, respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2022, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2021 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2022 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”. În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entități afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2022 se referă la data de 1 ianuarie 2022, respectiv 31 decembrie 2022, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercitiului financiar curent (2022), respectiv exercitiului financiar precedent celui de raportare (2021).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/asociați - dobânzi la conturi curente”).

Solduri / Rulae de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Conturi microentitati

1011 SC(+)F10S.R31

OK

1	(ultimul rand sau nr. de rand necompletat)	
Nr.cr.	Cont	Suma
1		

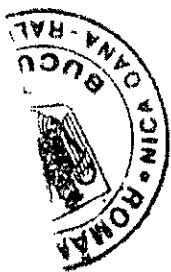


Salt



88

ACEASTA PAGINA
RĂMÂNE ALBĂ





20



ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ



1

2



78

ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ



MINISTERUL FINANTELOR
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Semnătură validă

Digitally signed by
Finanțator
Date: 2022.05.19 15:02:33 EEST
Reason: Document MFP

Index încărcare: 379690113 din 19.05.2022

Ați depus un formular tip S1005 cu numărul de înregistrare **INTERNT-379690113-2022** din data de **19.05.2022** pentru perioada de raportare 12 2021 pentru CIF: **42930130**.

Nu există erori de validare.



()



77

ACEASTA PAGINA
RĂMÂNE ALBĂ





Balanta de verificare

01.12.2021 – 31.12.2021

Cont	Denumirea contului	Solduri initiale an		Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
1012	CAPITAL SUBSCRIS VARSAT	0.00	200.00	0.00	200.00	0.00	0.00	0.00	200.00	0.00	200.00
1171	REZULTATUL REPORTAT - PROFITUL NEREP / PIERDERE NEACOP.	0.00	0.00	0.00	0.00	952.00	0.00	952.00	0.00	952.00	0.00
121	PROFIT SI PIERDERE	952.00	0.00	952.00	0.00	0.00	952.00	952.00	0.00	0.00	0.00
Total sume clasa 1		952.00	200.00	952.00	200.00	952.00	952.00	1 904.00	1 152.00	952.00	200.00
4551	ACTIONARIASOCIATI - CONTURI CURENTE	0.00	952.00	0.00	952.00	0.00	0.00	0.00	952.00	0.00	952.00
Total sume clasa 4		0.00	952.00	0.00	952.00	0.00	0.00	0.00	952.00	0.00	952.00
5121	CONTURI LA BANCA IN LEI	200.00	0.00	200.00	0.00	0.00	0.00	200.00	0.00	200.00	0.00
Total sume clasa 5		200.00	0.00	200.00	0.00	0.00	0.00	200.00	0.00	200.00	0.00
Totaluri:		1 152.00	1 152.00	1 152.00	1 152.00	952.00	952.00	2 104.00	2 104.00	1 152.00	1 152.00

Intocmit, Conducatorul compartimentului financiar-contabil,



2021.12.31 SAGA C

ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ



ANEXA 2

Lista imobilelor transferate Noii Societati

Unitate	Adresa	Numar cadastral	Cartea Funciara	Noua Carte Funciara	Suprafat a (mp)	Suprafa ta arie constru itaN/	Suprafata terenului
1	Str. Maria Rosetti nr. 8A	203142	203142	203142	1057	1970	245



ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ

Y. NICA

ANEXA 3

Lista contractelor de inchiriere transferate Noii Societati

Nr.	Adresa	Suprafata inchiriata (mp)	Chiria lunar a EUR	Nr crt	Perioada de inchiriere		Operat	Activitati desfasurate
					Data inceperii	Data incheierii		
1	Str Maria Rosetti - parter	135.05	N/A		N/A	N/A	AXA INVEST	Activitati de birou
2	Etaj 1	156.02	1.100	17	16.10.2019	Prelung. anuala	IPCT INSTALATII	Activitati de birou
3	Etaj 2	156.02	1.000	12	15.09.2021	Prelung. anuala	ELEKTRA INVEST	Activitati de birou
4	Etaj 3	156.02	1.000	15	20.07.2019	Prelung. anuala	ICM SPA VECENTZA	Activitati de Birou
5	Etaj 4	166.15	800	12	20.07.2019	Prelung. anuala	ELEKTRA INVEST	Activitati de Birou
6	Etaj 5	157.85	800	12	20.07.2019	Prelung. anuala	ELEKTRA INVEST	Activitati de Birou
7	Etaj 6	153.30	300	12	01.11.2020	Prelung. anuala	ELEKTRA INVEST	Activitati de Birou
	Total							
	Procent ocupare		100 %					



16 44

ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ



ANEXA 4

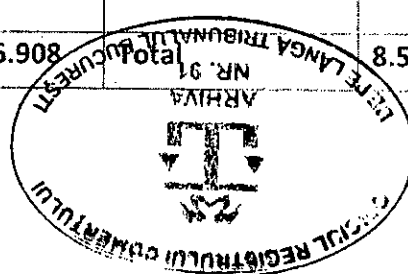
Transferul activelor si pasivelor in contextul Divizarii

Partea I - Lista activelor si pasivelor care urmeaza a fi transferate Societatii Beneficiare

Active Totale (RON)		Pasive Totale (RON)		Active Nete Totale (RON)	
Teren	942.200	Credite si imprumuturi	3.856.780	Rezerva din reevaluari	315.768
Cladiri, echipamente, mobila	3.836.700	Furnizori	0	Profit nerepartizat	606.352
Total	4.778.900	Total	3.856.780	Total	922.120

Partea II - Lista activelor si pasivelor care raman societatii AXA INVEST

Active Totale (RON)		Datorii Totale (RON)		Activ Net Contabil (RON)	
Active Imobilizate corporale		Imprumuturi	2.490.974	Capital social	200
Teren	7.236.874	Furnizori	771.551	Prime de capital	
Cladiri, echipamente, mobila	1.464.652	Datorii pe termen scurt	732.177	Rezerve din reevaluare	824.190
Active imobilizate	1.495.579	Subventii		Rezerve	40
Creante pe termen lung		Provizioane pentru clienti		Profit	7.699.840
Inventar	1.885.647	Provizioane pentru debitori	1.602.206		
Creante	1.345.214	Venituri inregistrate in avans		Actiuni proprii	
Diversi debitori					
Impozit pe profit, alte creante bugetare					
Numerar disponibil de la banca	693.212				
Avansuri					
Total	14.121.178	Total	5.596.908		8.524.270



17-43

Bilantul de divizare al AXA INVEST



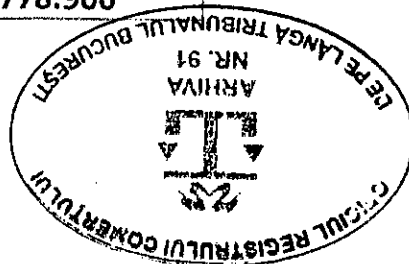
ACTIV	Inainte de divizare 31.12.2021
1, ACTIVE IMOBILIZATE	
IMOBILIZARI NECORPORALE	
IMOBILIZARI CORPORALE din care:	
TEREN	8.179.074
CLADIRI, ECHIPAMENTE, MOBILA	5.401.352
LUCRARI IN CURS	1.495.579
CREANTE IMOBILIZATE	0
IMOBILIZARI FINANCIARE	0
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	15.076.005
2. ACTIVE CIRCULANTE	
STOCURI	1.885.647
CREANTE	1.345.214
INVESTITII PE TERMEN SCURT	0
CASA SI CONTURI LA BANCII	693.212
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	3.924.073
CHELTUIELI IN AVANS	0
TOTAL ACTIV	19.000.078
PASIV	
CAPITAL PROPRIU	9.446.390
CAPITAL SOCIAL	200
REZERVE DIN REEVALUARE	1.139.958
REZERVE LEGALE	40
ALTE REZERVE	
PRIME DE CAPITAL	
ACTIUNI PROPRII	
REZULTAT REPORTAT	7.860.328
REZULTATUL EXERCITIULUI	445.864
DATORII DIN CARE:	9.553.688
FURNIZORI	771.551
SUBVENTII	1.602.206
ALTE DATORII	732.177
CREDITE SI IMPRUMUTURI	6.447.754
TOTAL PASIV	19.000.078



Anexa nr 4.2

Planul Societatii Beneficiare infiintate pe baza valorii activului si pasivului transmis de catre AXA

ACTIV	Preluat prin divizare
1, ACTIVE IMOBILIZATE	
IMOBILIZARI NECORPORALE	
IMOBILIZARI CORPORALE din care:	
TEREN	942.200
CLADIRI, ECHIPAMENTE, MOBILA	3.836.700
IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS	
IMOBILIZARI FINANCIARE	
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	4.778.900
2. ACTIVE CIRCULANTE	
FURNIZORI DEBITORI	
CREANTE	
INVESTITII PE TERMEN SCURT	
CASA SI CONTURI LA BANCII	
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	
CHELTUIELI IN AVANS	
TOTAL ACTIV	4.778.900
PASIV	
CAPITAL PROPRIU	922.120
CAPITAL SOCIAL	
REZERVE DIN REEVALUARE	315.768
ALTE REZERVE	
ACTIUNI PROPRII	
REZULTATUL EXERCITIULUI (pierdere contabila)	606.352
DATORII DIN CARE:	3.856.780
CREDITE SI IMPRUMUTURI	3.856.780
FURNIZORI	
PROVIZIOANE PENTRU CLIENTI	
VENITURI IN AVANS	
DATORIE CATRE AXA INVEST	3.856.780
TOTAL PASIV	4.778.900



19.72

Anexa nr 4.3

Bilantul AXA INVEST dupa transmiterea elementelor de activ si pasiv catre Societatea Beneficentă



ACTIV	Dupa divizare
1, ACTIVE IMOBILIZATE	
IMOBILIZARI NECORPORALE	
IMOBILIZARI CORPORALE din care:	
TEREN	7.236.874
CLADIRI, ECHIPAMENTE, MOBILA	1.464.652
IMOBILIZARI IN CURS	1.495.579
CREANTE IMOBILIZATE	
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	10.197.105
2. ACTIVE CIRCULANTE	
STOCURI	1.885.647
CREANTE	1.345.214
INVESTITII PE TERMEN SCURT	
CASA SI CONTURI LA BANCII	693.212
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	3.924.073
CHELTUIELI IN AVANS	
TOTAL ACTIV	14.121.178
PASIV	
CAPITAL PROPRIU	8.524.270
CAPITAL SOCIAL	200
REZERVE DIN REEVALUARE	824.190
REZERVE	40
PRIME DE CAPITAL	
ACTIUNI PROPRII	
PROFIT	7.699.840
DATORII TOTALE DIN CARE:	5.596.908
IMPRUMUTURI	2.490.974
FURNIZORI	771.551
DATORII PE TERMEN SCURT	732.177
SUBVENTII	1.602.206
PROVIZIOANE PENTRU CLIENTI	
PROVIZIOANE PENTRU DEBITORI	
VENITURI IN AVANS	
TOTAL PASIV	14.121.178

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN si CLADIRE tip BLOC

Adresa: Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, mun. BUCURESTI

BENEFICIAR

S.C. AXA INVEST S.R.L.

INTOCMIT

Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

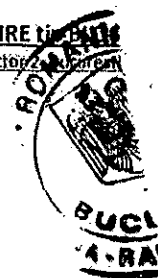
semnătura si stampila

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate
si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului
S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

BUCURESTI
31.08.2021



41

**CERTIFICARE**

Evaluatorul acestei lucrari certifica urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate, la data prezentarii raportului sau pentru viitor;
- Onorariul nu este conditionat de nici un aspect al rezultatelor raportului;
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR si cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul indeplineste cerintele de calificare profesioanala;
- Evaluatorul are experienta si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluata;
- Evaluatorul a facut o inspectie personala a proprietatii;
- Nici o alta persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat

Semnatura si stampila evaluatorului

Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.



DECLARATIE DE CONFORMITATE

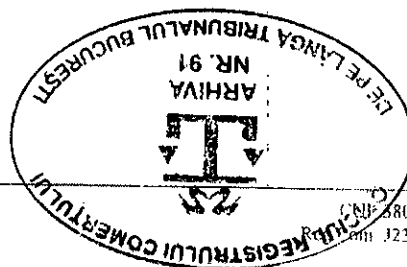
Subsemnatul Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel in calitate de expert evaluator ANEVAR certific în cunoștință de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu conform prevederilor STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR (01 Septembrie 2020), respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Data: 31.08.2021

Expert evaluator
Ing. Eugen Mascov Ionescu
Membru titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

TEREN si CLADIRE tip BLOC



Tipul proprietății	Proprietatea evaluata: CLADIRE – cu ariile:												
	<table><tr><th>Nr. Crt.</th><th>DENUMIRE</th><th>ARIA UTILA TOTALA Au [mp]</th></tr><tr><td>1</td><td>CLADIRE (Bloc - S+P+7E)</td><td>1,057.0 mp</td></tr><tr><td colspan="2">TOTAL ARIE CONSTRUITA [Acu]</td><td>1,970.0 mp</td></tr><tr><td>2</td><td>SUPRAFATA TEREN</td><td>245.0 mp</td></tr></table> Teren: intravilane, Curti Constructii cu suprafata St = 246 mp din acte si St = 245 mp din masuratori cadastrale identificat cu nr. cadastral nr. 203142	Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA Au [mp]	1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp	TOTAL ARIE CONSTRUITA [Acu]		1,970.0 mp	2	SUPRAFATA TEREN	245.0 mp
Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA Au [mp]											
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp											
TOTAL ARIE CONSTRUITA [Acu]		1,970.0 mp											
2	SUPRAFATA TEREN	245.0 mp											
Localizare:	Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, Bucuresti												
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata cu scopul divizarii si transferului activului la o alta societate												
Dreptul evaluat:	Întregul drept de proprietate												
Evaluator:	S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.												
Beneficiarul raportului:	S.C. AXA INVEST S.R.L.												
Solicitantul raportului:	S.C. AXA INVEST S.R.L.												
Proprietarul imobilului	S.C. AXA INVEST S.R.L.												
Data evaluării:	31.08.2021												
Data inspecției:	31.07.2019												
Data raportului:	07.09.2021												
Curs valutar de referință	Valabil la data evaluării: 31.08.2021 1 EURO = 4.9348 lei												
Situația proprietății la data evaluării (valabila la data raportarii evaluării):	- Stadiul fizic in care se gaseste cladirea a fost constatat la inspectie - Au fost solicitate toate informatiile referitoare la documentatii juridice si tehnice - In masura in care aceste informatii au fost puse la dispozitia evaluatorului acestea au fost utilizate in raport.												
Conditii limitative deosebite	Nu sunt												
Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolului 2 al raportului.													
La elaborarea raportului au fost respectate standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor – ANEVAR, din România													
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.													
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.													

Valoarea estimata pentru proprietatea supusă evaluării este obtinuta prin piata
 Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluării, 31.08.2021



Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor, dincolo de data raportării evaluării, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Valoarea finală este:

VALOAREA PROPRIETĂȚII -	4.778.900 LEI
	echivalent 968.399 EURO
Valorile au fost obținute prin cost	
curs Euro = 4.9348 lei/Euro din 31.08.2021	
Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu	
din care:	

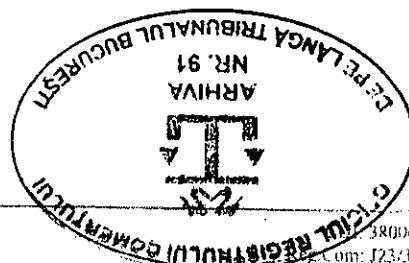
Adresa: Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, mun. București

			31.08.2021		4.9348 lei/€	
Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA A _u (mp)	Valoare prin Plata		Valoare prin Plata (teren)	
			Lei	Euro	Lei	Euro
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1.057,0 mp	4.778.900	968.399		
	TOTAL ARIE CONSTRUITA (A _{cd})	1.970,0 mp	din care teren :			
2	SUPRAFAȚA TEREN	245,0 mp	942.200 lei	190.921 €	942.200 lei	190.921 €
	TOTAL PROPRIETATE TEREN + CLADIRE		4.778.900 lei	968.399 €		
	Valoare Unitara Au apartamente		4.544 lei/mp	921 €/mp		
					valori unitare	
					3.846 lei/mp	779,3 euro/mp

Data: 31.08.2021

Expert evaluator
Ing. Eugen Mascov Ionescu
Membru titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR



Capitolul I – INTRODUCERE**1.1. Executantul Lucrării****a. Executantul lucrării:**

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L. – Membru Corporativ al Asociației Naționale Profesionale Evaluatorilor din România – ANEVAR, prin ing. MASCOV IONESCU EUGENIU GABRIEL membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 13979/2007 valabila 2021, având calitatea de **expert evaluator**, profesie recunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. Nr. 0642/2021

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nr. 35383/05.01.2021

Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J23/3919/2017

Cod înregistrare fiscală: 38006981

Cod IBAN: RO65 INGB 0000 9999 0705 5618

Mobil: 0728.772.642

b. Denumirea Beneficiarului:

S.C. AXA INVEST S.R.L.

Cod fiscal (CUI): RO 14842084

RC: J40/8192/2002

Adresa: Strada Gen. ERACLIE ARION nr. 15, sector 1, mun. Bucuresti

c. Denumirea Proprietarului:

S.C. AXA INVEST S.R.L.

Cod fiscal (CUI): RO 14842084

RC: J40/8192/2002

Adresa: Strada Gen. ERACLIE ARION nr. 15, sector 1, mun. Bucuresti

Raport de evaluare nr. VP 210825 / 07.09.2021

Destinația clădirii: office / rezidențial

Adresa: Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, Bucuresti

Prezentarea activelor supuse evaluării**1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării****CLADIRE**

Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA Au (mp)
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp
	TOTAL ARIE CONSTRUITA [Acd]	1,970.0 mp
2	SUPRAFATA TEREN	245.0 mp

↓ **TEREN:** intravilan, Curti Constructii cu suprafata St = 246 mp din acte si St = 245 mp din masuratori cadastrale identificat cu nr. cadastral nr. 203142

↓ **PROPRIETATEA:** este situata in Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, Bucuresti, proprietate privata.

1.3. Termenii de referinta ai evaluării

Evaluarea a fost solicitata in vederea stabilirea **valorii de piata** a proprietății imobiliare sus menționate cu scopul *divizarii* si *transferului* activului pe o alta societate.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea numai față de client și destinatarul lucrării.

1.4. Data evaluării

DATA ESTIMĂRII VALORII: 31.08.2021

Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4.9348 lei;

Data inspecției imobilului: 31.08.2021

- *Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 31.08.2021, prezentata in raport.*
- *Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.*
- *Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluarii, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.*

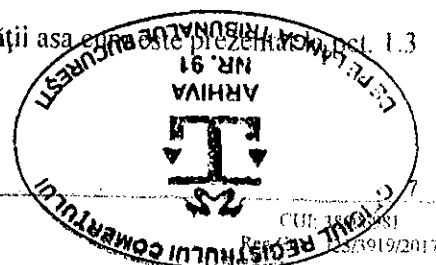
Forma de exprimare a valorii: se considera ca toate estimările din prezentul raport reflectă plata cash sau condiții financiare similare comparabile cu plata cash.

Inspecția proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel. în prezența delegat proprietar. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile cladirii, care prin natura lor sunt lucrari ascunse.

1.5. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietății așa cum este prezentată în pct. 1.3



1.6. Declararea conformității evaluării cu SEV

Abordarea evaluării este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR ed. Septembrie 2020 (*valabile la data evaluării*) – SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 - Tipurile de valori, SEV 105 - Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile – standarde aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată identificarea valorii de piață.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOAREA PROPRIETĂȚII	4.778.900 LEI echivalent 968.399 EURO
Valorile au fost obținute prin cost	
curs Euro = 4.9348 lei/Euro din 31.08.2021	
Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu	
din care:	

Adresa: Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, mun. București

Nr. Cr.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALĂ Au (mp)	31.08.2021		4.9348 lei/€	
			Valoare prin Piață		Valoare prin Piață (teren)	
			Lei	Euro	Lei	Euro
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1.057.0 mp	4.778.900	968.399		
	TOTAL ARIE CONSTRUITĂ (Acd)	1.970.0 mp	din care teren :			
2	SUPRAFAȚA TEREN	245.0 mp	942.208 lei	190.921 €	942.208 lei	190.921 €
	TOTAL PROPRIETATE TEREN + CLADIRE		4.778.900 lei	968.399 €		
	Valoare Unitară Au apartamente		4.544 lei/mp	921 €/mp		
					valori unitare	
					3.846 lei/mp	778.3 euro/mp

Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

1.7. Baza de evaluare

O reprezintă valoarea de piață așa cum este exprimată la pct. 1.3

Conform Standardelor ANEVAR – 2021:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

1.8. Verificarea evaluării

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare edițiile 2020 – SEV 400 – “Verificarea evaluării”



Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Baza evaluării în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.9. Situația juridică a proprietății

ACTE JURIDICE

- Contract de Vanzare cu încheiere de autentificare nr. 1491 / 19.07.2019
- Certificat de Urbanism nr. – *nu a fost prezentat*
- Autorizație de Construire nr. – *nu a fost prezentată*
- Carte Funciara nr. 203142, s.2 București
- Încheiere de Intabulare nr. 47289/22.07.2019
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 47289/22.07.2019 pentru CF nr. 203142
- Numar cadastral 203142
- Plan de Amplasament și Delimitare a Imobilului sc. 1:200
- Relevee:
 - Subsol
 - Parter
 - Etaj 1 -:- 6
 - Terasa
- Raport de Expertiza Tehnica nr. FN / 1997 – starea structurii de rezistență

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv informații de pe piața imobiliară a municipiului București, sector 2, zona de centura Nord;

Nota: Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.



67



1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.
- Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar:
 - Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
 - Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat), în documente circulare sau declarații, nici nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.
 - Conținutul acestui raport este confidențial pentru beneficiar și persoana îndreptățită și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare respectiv pentru verificare de către un evaluator cu atestare de verificator (VE) și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 - Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în prealabil și în scris.
- Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.
- Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Evaluatorul nu a avut posibilitatea verificării actelor depuse și atașate în copie la prezentul raport de evaluare acestea fiind considerate corecte și valabile
- Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat.
- Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului evaluării.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

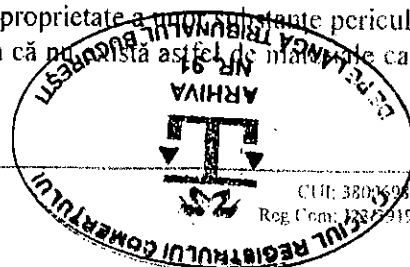


Capitolul II - Premisele evaluării

2.1. Ipoteze și Ipoteze speciale

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele ipoteze:

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și vreo responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele: Acte de proprietate, Autorizații de Construire, Procese Verbale de Recepție, Expertize Tehnice (în măsura în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Memorii Tehnice, Documentație Cadastrală, Încheiere de Intabulare și Extrase de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispoziție în măsura specificată anterior paragraf 1.9.
- Se presupune că informațiile sunt corecte iar dreptul de proprietate este deplin.
- Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.
- Având în vedere scopul raportului și tipul valorii analizate precum și stadiul fizic în care se afla clădirea analizată, au fost considerate și utilizate toate informațiile pertinente solicitate beneficiarului și puse la dispoziția evaluatorului pentru a fi utilizate în raport.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății precum și un management adecvat;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte; planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
- Se consideră că toate construcțiile au fost executate și sunt conforme cu planurile de construcție la care s-a făcut referire în raport, excepție făcând neconcordanțele menționate în raport (de care s-a ținut seama în stabilirea valorii);
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau ale structurilor construcțiilor ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor expuse și descrise în prezentul raport;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale, de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunoștință de prezența sau existența pe proprietate a unor obiecte periculoase sau potențial periculoase, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății.



- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Valorile obtinute sunt valabile la data raportarii evaluarii, adica 31.07.2021
- Raportul de evaluare se bazeaza pe inspectia realizata la data specificata si pe documentele la dispozitie de catre beneficiar, valorile obtinute fiind considerate valabile la data raportarii.



2.1.1. Ipoteze speciale:

- ✦ *In rezultatul evaluarii trebuie sa se tina seama de faptul ca la data evaluarii economia Romaniei a suferit ca si alte economii pe plan mondial datorita pandemiei COVID19.*
- ✦ *Piata imobiliara are o inertie importanta dar este si o parte importanta a economiei tarii si ca urmare cererea si oferta depind in mare masura de gradul de activitate al factorului economic, de impulsul dat de catre factorul politic, de posibilitatile de finantare ale Cumparatorului si de asteptarile Vanzatorului. Din aceasta cauza valorile identificate trebuiesc utilizate cu precautie tinand seama de cele expuse anterior.*
- Se presupune ca informatiile existente in Incheierea dreptului de proprietate 47289/22.07.2019 precum si cele specificate in Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 47289/22.07.2019 pentru CF nr. 203142, sector 2, Bucuresti sunt valabile la data evaluarii.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele prezentate. Fac parte din ipoteze speciale oricare alte referiri din cuprinsul raportului ce evidentiaza lipsa de informatii.
- A fost prezentata Raport de Expertiza Tehnica nr. FN / 1997 – cu privire la starea structurii de rezistenta afectata de cutremurele de pamant inregistrate intre anii 1940 pana in prezent si in baza caruia au fost efectuate operatiunile de consolidare a cladirii in anul 2000.

LISTA IMOBILELOR EXPERTIZATE TEHNIC DIN PUNCT DE VEDERE AL RISCULUI SEISMIC – CONSOLIDATE

Nr.	Tip imobil	Adresa	Cl.	Sectia	Numarul de apartamente	Reglement de locuit	Anul construcției	Anul evaluării	Alte construcții reprezentative	Expertul tehnic alcatuit pentru redactarea evaluarii de calitate construcției conform si validarea de catre M.O.C.A.R.	Catégorie de urgenta / Observatii
1	Imobil	Clădirea nr. 1	AV	2	5	5/5	1974	1974	Nu s-a realizat	Expert tehnic alcatuit pentru redactarea evaluarii de calitate construcției conform si validarea de catre M.O.C.A.R.	AV 2021 11.11.2021 11.11.2021

- Estimarea valorilor s-a realizat in contextul luarii in considerare a prezentelor ipoteze speciale.
- Cladirea tip bloc evaluata este descrisa atat in lista imobilelor expertizate cat si in raportul de expertiza Tehnica ca avand P + 5E.
In fapt se constata la inspectie un regim de inaltime P + 6E + Terasa circulabila si casa liftului

NOTA: Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii de piata a imobilului specificat, la data evaluarii, in vederea divizarii patrimoniului societatii.



Capitolul III - PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății

CLADIRE tip Bloc :

Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA Au (mp)
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp
	TOTAL ARIE CONSTRUITA (Acd)	1,970.0 mp
2	SUPRAFATA TEREN	245.0 mp

✚ **TEREN:** intravilan, Curti Constructii cu suprafata St = 246 mp din acte si **St = 245 mp** din masuratori cadastrale identificat cu nr. cadastral nr. 203142

✚ **PROPRIETATEA:** este situata in Str. MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, proprietate privata.

3.2. Date specifice

"Varsta efectiva" reprezinta varsta indicata de starea tehnica si utilitatea unei constructii si se bazeaza pe rationamentul si interpretarea evaluatorului asupra perceptiilor pietei. Chiar si pe aceasta piata, cladirile similare nu se depreciaza neaparat cu aceeasi rata. Nivelul intretinerii poate influenta ritmul deprecierei cladirii. Daca o cladire este mai bine intretinuta decat alte cladiri, din aria de piata respectiva, varsta efectiva a cladirii poate fi mai mica decat varsta ei cronologica. Daca o cladire este prost intretinuta, varsta ei efectiva poate fi mai mare decat varsta ei cronologica. Daca o cladire a fost bine intretinuta varsta cronologica si cea efectiva pot fi identice.

"Durata de viata economica" a unei cladiri incepe cu constructia ei si se incheie atunci cand cladirea nu mai contribuie la valoarea proprietatii imobiliare (C.M.B.U.). Aceasta perioada este de obicei mai scurta decat durata de viata fizica a cladirii, care reprezinta durata totala de existenta fizica a cladirii. La incheierea duratei de viata economica a cladirii exista cateva optiuni la dispozitia proprietarului:

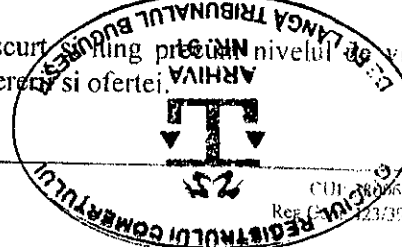
- Renovarea
- Reabilitarea
- Reconstruirea
- Demolarea si inlocuirea cu o noua constructie adecvata

Nota: Extrase din:

"Evaluarea proprietatii imobiliare" - ed. a doua canadiana - Appraisal Institute - cap. 16

"Durata de viata efectiva" estimata a constructiei cu structura de rezistenta in cadre din beton armat si pereti portanti din caramida si cu destinatia rezidential cu spatii comerciale la parter este de **100 de ani** fara reparatii capitale ale structurii de rezistenta si ale peretilor de inchidere conform P135/1999.

Deprecierea externa reprezinta influentele pe termen scurt asupra nivelului de viata al vecinatatii, disponibilitatea si posibilitatea de finantare, factorii cererii si ofertei.



65

3.3. Date tehnice

Zona de amplasare a proprietatii evaluate este strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 1, zona mixta rezidentiala si office, la cca 600 m de bulevardul Gen. Ghe. Magheru, la 1.2 km de Piata Universitatii si la cca 2.2 km de Piata Unirii

- **PIF:** - inainte de 1940 (estimat 1932)
- Structura consolidata: **2000**
- Renovari in **2017**

UTILITATI

Cladirea este bransata la reseaua de gaze naturale, la reseaua de electricitate, la reseaua canalizare si apa potabila a orasului

Incalzirea apartamentelor se realizeaza prin centrala termica de bloc cu gaze naturale.

Ventilatia si aerul conditionat se realizeaza centralizat cu chiller

CLADIRE cu regim de inaltime **S+P+7E** la care:

Infrastructura: fundatii continue tip radier general, grosime de 60cm, cutie rigida din beton armat

Structura de rezistenta duala in cadre din beton armat cu stalpi si grinzi si plansee din b.a., pereti independenti si nucleu; peretii de inchidere cu grosimi variabile (25cm si 40cm)

Suprastructura: inchideri exterioare si pereti de compartimentare din zidarie de caramida Porotherm; tamplaria este din PVC multicameral cu geamuri termopan Low-e.

Acoperis tip terasa circulabila. Cladirea nu este termoizolata.

Finisajele exterioare cu terasit

Finisajele interioare sunt partial finalizate in 2017 cu placi de gips carton, vopsele lavabile, gresie, parchet, usi lemn si sticla securizata, finisaje superioare.

Alimentarea cu apă potabilă este asigurată prin rețeaua centrală. Exista asigurata rezerva de apa pentru situatii de forta majora

Iluminatul natural corespunzător normelor igienice se asigură prin ferestre, cu lumina solară.

EXTERIOR : accesul in cladire se face din strada Maria Rosetti

a. DIVERSE

1. Parchet laminat si gresie in camere
2. Gresie in bai si holuri
3. Tamplarie PVC + geam termopan interior
4. Peretii de inchidere ai cladirii : caramida

- Instalatii electrice de iluminat si prize.
- Alimentare cu energie electrica din retea cu 220V
- Sanitare – apa, canal
- Alimentare cu apa din reseaua orasului
- Lift – intre Subsol si Etajul 6.
- Canalizare oras
- Obiecte sanitare de calitate pentru grupuri sanitare
- Finisaje de calitate la interior si terase



Acces din strada asfaltata.

La inspecție s-a verificat în principal stadiul fizic al lucrărilor de construcție precum și existența instalațiilor și stadiul lor fizic fără a intra în detalii.

Informațiile au fost preluate de la dezvoltator considerând ca acestea sunt adevărate.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

Starea elementelor de structură și a finisajelor exterioare cât și interioare a fost verificată vizual de către evaluator la data inspecției în măsura în care a fost posibil.

Structura consolidată nu a fost posibil de verificat fiind lucrări ascunse, aceasta necesitând un Raport de Specialitate MLPAT care să ateste calitatea consolidării efectuate și conformarea cu Raportul de expertiză Tehnică.

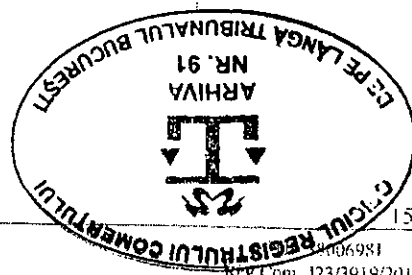
Starea fizică a spațiului din subsol, care conține spațiul tehnic – centrala termică și aparatura aferentă, rezerva de apă pentru situații de urgență precum și boxele – camere anexe, atât în ceea ce privește finisajele interioare cât și instalațiile, este funcțional iar finisajele sunt în stare bună, corecte, normale.

Concluzii:

Nu s-a făcut analiza structurii de rezistență a clădirii și a condițiilor de mediu, aceasta nefiind de competența evaluatorului, totuși din punct de vedere al finisajelor și instalațiilor funcționale renovate se poate considera că se afla în stare bună de funcționare.

Proprietatea este parțial ocupată.

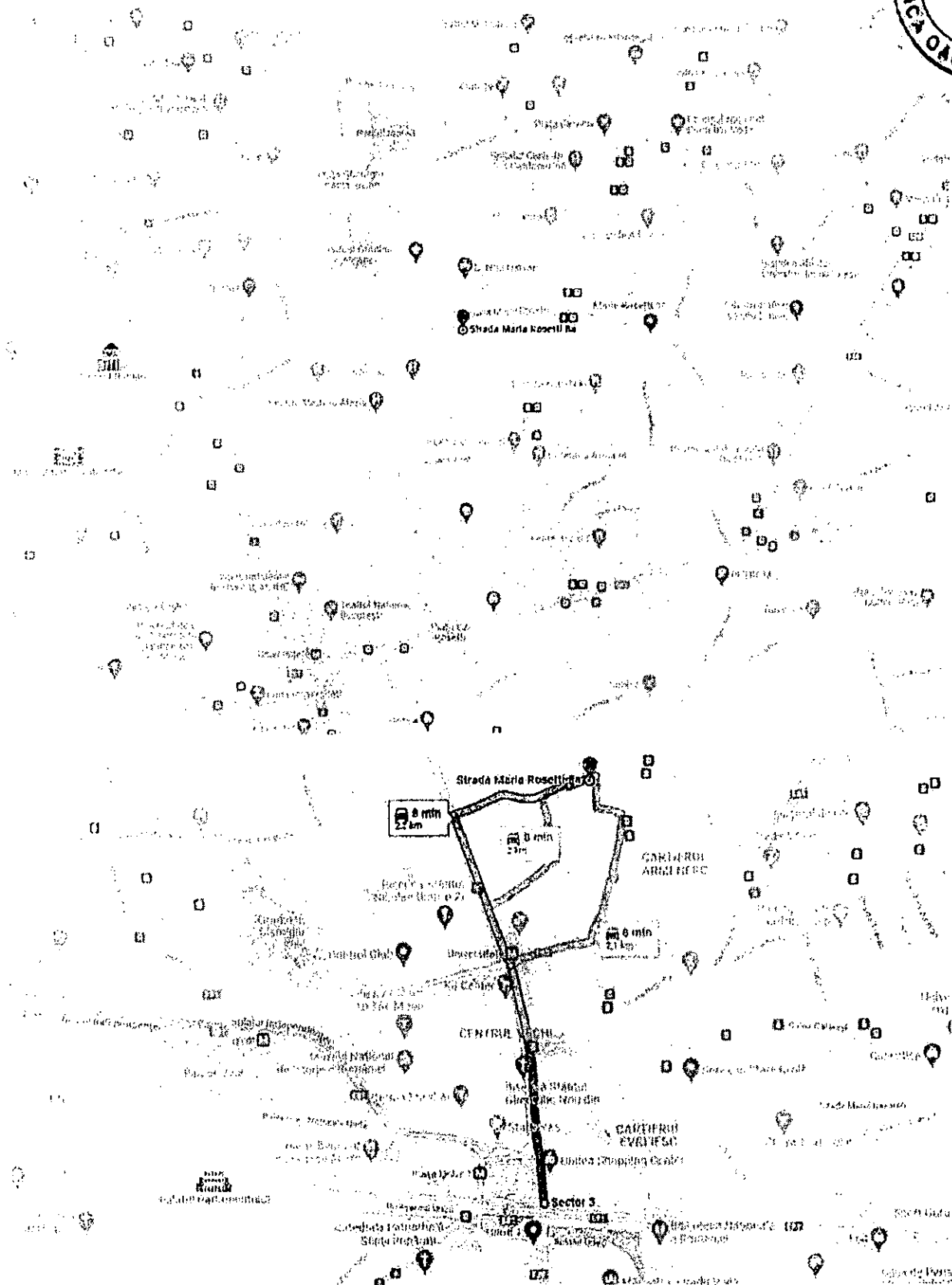
Condiții Limitative Deosebite: Nu sunt cu excepția celor menționate anterior în raport



64

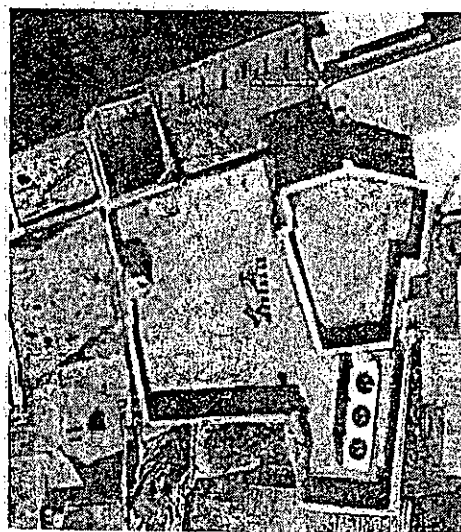


3.4. Harti

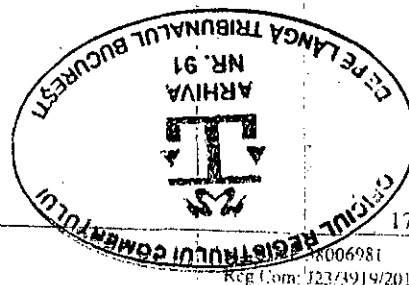


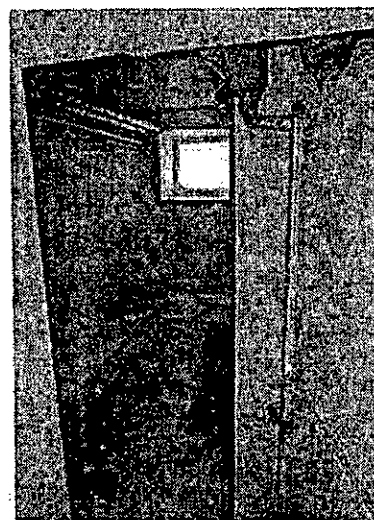
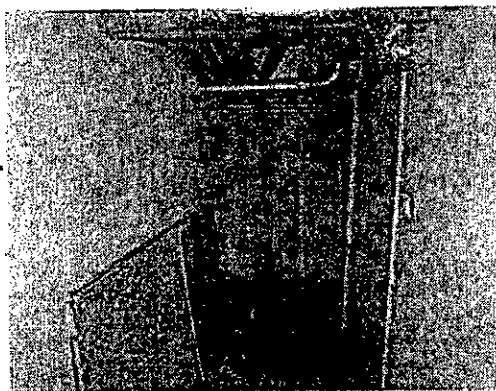
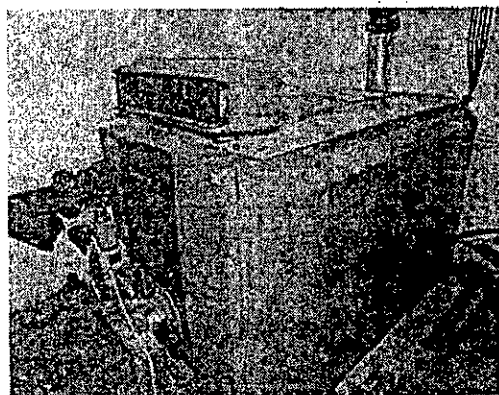


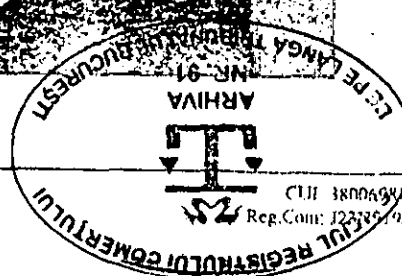
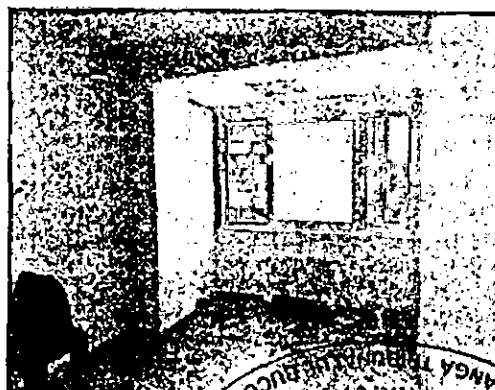
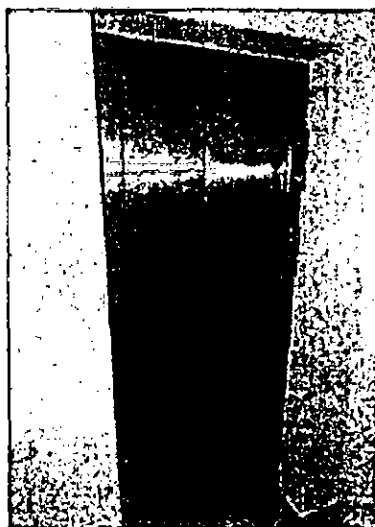
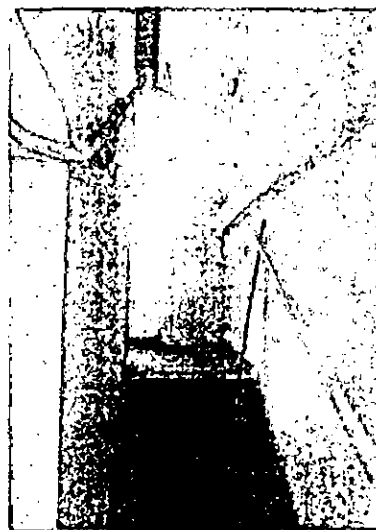
Maria Rosetti nr. 8A

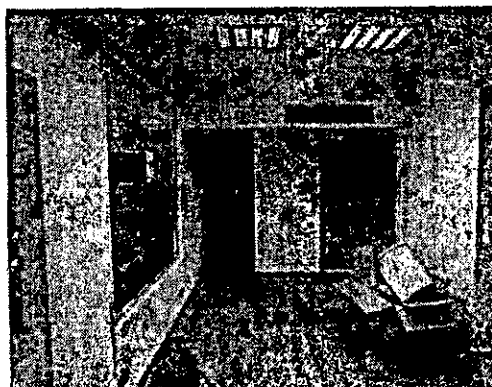


Vedere de sus, Terasa circulabilă









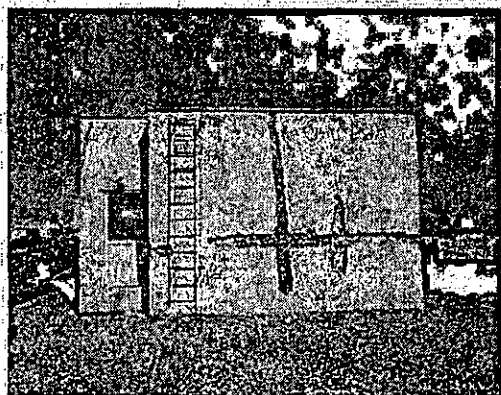
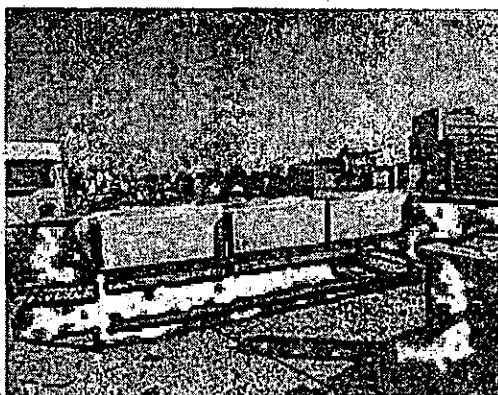
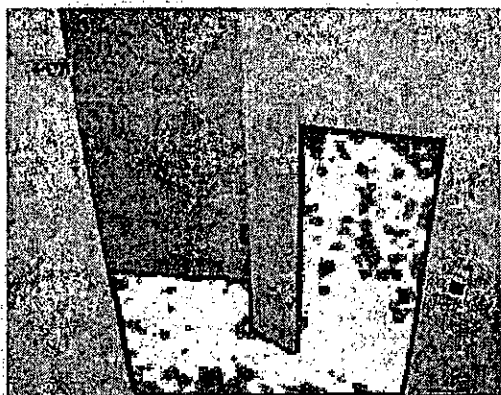
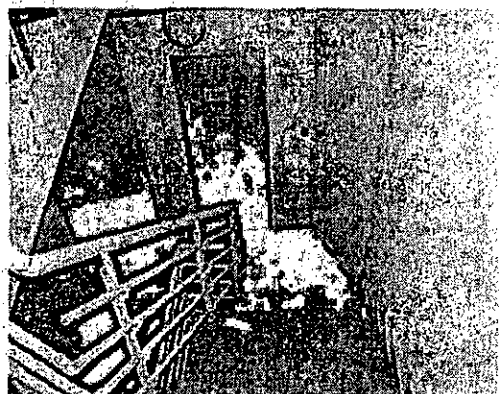


RAPORT DE EVALUARE

S.C. AXA INVEST S.R.L.

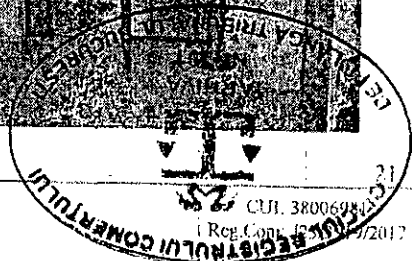
TEREN și CLADIRE tip BLOC

Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, București



S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeeval@gmail.com



CAPITOLUL IV - Analiza pietei imobiliare specifice**Zona: mixta, Rezidentiala si Office****LOCALIZARE si ISTORIC sector 2****INCADRARE IN PARAMETRII URBANISTICI SI ZONALI****REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală: teren construit;

Imobilul se afla in zona :

CP1b + CP1c - se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectură și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc;

- se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectură și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general având preponderent caracter comercial de lux și servicii specializate: magazine specializate, anticariat, consignație, reprezentanțe comerciale, agenții, bănci și oficii bancare, birouri diverse pentru profesii liberale și consultanță, sedii de asociații diverse, ateliere manufacturiere, locuințe.

• Suprafata totala a terenului, conform actelor de proprietate este de 246 mp si 245 mp din masuratori.

Procentul de ocupare al terenului este:

POT nu se schimba

Coeficientul de utilizare al terenului este:

CUT nu se schimba*Modul de asigurarea al utilitatilor: electricitate, gaze, apa, canal, telefonie-bransamente existente*



4.1. STUDIU PIATA IMOBILIARA

Strada Maria Rosetti, sector 2, Bucuresti

Proprietatea evaluata se afla in zona mixta rezidentiala si birouri... la o distanta de cca cca 1.2km de Piata Universitatii si la cca 2.2km de Piata Unirii din Bucuresti.

In cazul prezentului activ, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip cladiri colective tip bloc amplasate in **zona centrala**.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Pe piata imobiliara, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Valoarea unei astfel de proprietati depinde, pe langa pozitionare, rapiditatea si calitatea accesului, si de finisaje, utilitati, etc.

La nivelul orasului Bucuresti, in cazul acesta zona centrala analizata, piata imobiliara se afla in continuare in dezechilibru, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung dar si pe termen scurt.

Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce ciclul pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiile de finantare.

Conform studiilor de piata imobiliara se constata, in general, mentinerea la un nivel destul de scazut al ofertelor de inchiriere pentru cladirile noi pe cand cele vechi isi pastreaza valoarea daca au fost renovate si imbunatatite din punct de vedere al confortului tehnologic actual, pe fondul cresterii numarului de cladiri specializate pentru spatii comerciale la parter si subsol/demisol

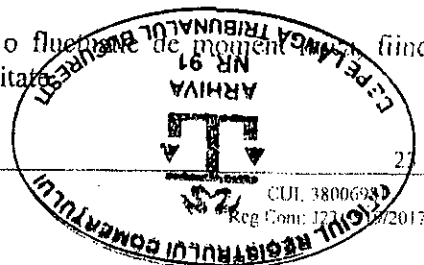
Totusi aceste valori ale preturilor solicitate atat la inchiriere cat si la vanzare genereaza un oarecare blocaj intre cerere si oferta si ca urmare sunt vanate ofertele ceva mai modeste. In unele cazuri aceste valori de inchiriere / vanzare sunt datorate ori de necesitatile ofertantilor de a tranzactiona rapid ori pentru faptul ca acele cladiri nu au toate dotarile si finisajele solicitate de potentialii chiriasi sau cumparatori.

Aici se intalneste cererea cu oferta din care rezulta evident cel mai real pret al pietei.

Se constata existenta ofertelor specifice din acest tip de proprietate, spatii comerciale, atat la inchiriere cat si la vanzare desi starea de asteptare atat ale ofertantilor cat si a clientilor potentiali conduce la concluzia unei piete imobiliare cu „motoarele subturate”, in asteptare.

In urma crizei generate de pandemia COVID-19 piata imobiliara a reactionat in orase mari universitare precum Cluj, Iasi, Bucuresti, initial diminuandu-se tranzactiile cu pana la 90% in aprilie fata de martie 2020 apoi in 2021 se constata o crestere a interesului in sectorul imobiliar atat pentru terenurile de dezvoltare cat si pentru spatii comerciale si industriale. Acestea vin la pachet cu un nivel ridicat de precautie atat din partea cumparatorilor cat si partea vanzatorilor.

Inchirierile de imobile indiferent de tipul acestora au insa o fluctuare de moment fiind singurele operatiuni imobiliare care se desfasoara cu oarecare regularitate.





Actual se constata o stagnare a valorilor de tranzactionare prin efectul contrariilor care dau tendinta de crestere a preturilor bazata pe informatiile ca terenurile si cladirile sunt solicitate in special pentru zona rezidentiala dar si pentru zona comerciala, industriala si logistica aflate in Municipiul Bucuresti pe de o parte dar compensata aceasta tendinta de crestere prin influentarea negativa a pietei in investitii si a prudentei exagerate a bancilor de a acorda credite ipotecare sau bazate pe planuri de afaceri.

Evenimentele pe plan socio-politic se asteapta sa produca influente pe toate segmentele vietii economice si financiare ale tarii, in sensul cresterii volumelor de unitati tranzactionate, piata imobiliara fiind foarte sensibila la variatii de aceasta natura.

4.2. Analiza cererii

Cererea pentru imobile in zona analizata exista insa nivelul preturilor oferite la vanzare si inchiriere practicat si tinute la cote inalte limiteaza tranzactiile. Sunt cautate apartamente pentru activitati care solicita un grad mai mare de libertate insa de asemenea potentialii clienti sunt atenti la localizare, amplasare, dimensiuni si facilitatile acestor proprietati imobiliare incluzand aici posibilitati de parcare precum si curte individuale.

4.3. Analiza ofertei

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, mai ales oferta de constructii noi, datorita schimbarii necesitatilor privind spatii cu suprafete mai mari. De asemenea, constructiile vechi vor fi oferite insa preturile vor suferi influente importante din cauza vechimii cladirilor. Din acest motiv sunt preferate spatiile in cladiri consolidate, renovate, refinisate si cu imbunatatiri functionale moderne.

4.4. Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piata a cumparatorului incepand cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut in mediile de afaceri si de participanti pe piata - coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.

Pentru anul 2021 se spera o revigorare mai mare fata de 2020 a pietei specifice, dupa o perioada de maturizare a pietei imobiliare, cu numar nu prea mare de tranzactii, datorat conditiilor politice si economice nationale si internationale, ce produceau retineri in investitii.

In aceasta perioada exista o reticenta crescuta atat din partea ofertei cat si a cererii.

Actual, in contextul diminuarii drastice a activitatilor economice nu numai in Romania ci in toate tarile dezvoltate, piata imobiliara este intr-un proces de decelare a oportunitatilor de reincepere a activitatilor curente, de la continuarea santierelor pentru dezvoltarea de locuinte sau birouri pana la tranzactii de apartamente, case si vile pentru uz personal dar si pentru scop speculativ si pana la inchirieri de spatii cu destinatii diverse.

Toate acestea sunt afectate in prezent cu exceptia pietei chiriilor care, conform opiniei specialistilor din firmele de imobiliare, au tendinta de mentinere a nivelelor anterioare.

Prețurile caselor și terenurilor vor crește în 2021 – STUDIU de piață RE/MAX România & Veridio***Păreri împărțite despre prețurile apartamentelor.**

RE/MAX România – parte a liderului mondial în real-estate și franciza numărul 1 la nivel global pe acest segment – prezintă concluziile studiului de piață „Cele mai importante provocări din domeniul imobiliar în 2020”, realizat în parteneriat cu Veridio.ro, potrivit unui comunicat. Acesta include o analiză a principalilor factori ce au influențat piața locală imobiliară în 2020, alături de previziunile specialiștilor pentru anul curent și diverse informații utile despre profilul clientului sau provocările profesiei de agent imobiliar. **Potrivit răspunsurilor obținute, aproximativ o treime dintre specialiștii în domeniu sunt de părere că în 2021 ne putem aștepta la creșteri de până în 10% pentru prețurile caselor și terenurilor, respectiv la scăderi pe segmentul spațiilor comerciale/office.**

„Piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie – fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu. 2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și economie, un an în care industrii importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019. Despre 2021 credem că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului stradal și telemuncă, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție”, a declarat Răzvan Cuc, Președintele RE/MAX România.

Previziuni pentru 2021 – Prețurile caselor și terenurilor pot crește, ale apartamentelor pot stagna

Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, *casele* vor rămâne în continuare în topul preferințelor rezidențiale ale românilor, drept pentru care majoritatea prevede o creștere sau cel mult o stagnare a prețurilor pe acest segment. Astfel, peste o treime (35%) dintre respondenți sunt de părere că prețurile caselor vor cunoaște creșteri de până la 10%, în timp ce 29% prevăd o stagnare a acestora. Scăderea este prognozată de doar 20% dintre participanții la studiu.

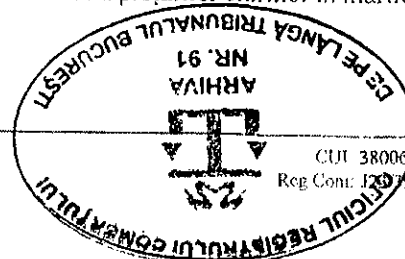
Creșteri de până la 10% sunt menționate și pentru segmentul *terenuri*, 33% dintre respondenți estimând că acestea vor reprezenta o investiție valoroasă și în 2021. Prognoza reflectă, de altfel, preferințele cumpărătorilor de a se îndepărta de agitația urbană și de a-și construi o locuință cu mai mult spațiu personal.

Pe de altă parte, specialiștii au păreri împărțite în cazul *apartamentelor*. Dacă cei mai mulți (32%) prognozează că prețurile acestora vor stagna în 2021, un procent de 24% sunt de părere că segmentul menționat va cunoaște scăderi ale prețurilor, iar alt procent de 24% spun că vor fi creșteri în acest sens. Scăderi se vor înregistra și în cazul *spațiilor comerciale/ office*, o majoritate de 30% preconizând prețuri micșorate cu mai mult de 10% pe acest segment. Această tendință reflectă mutarea afacerilor în mediul online, precum și noua normă de work from home.

Schimbările aduse de pandemie s-au văzut și în cererea, respectiv prețurile pe segmentul *chirii*. Astfel, participanții la sondaj consideră că și la nivelul anului 2021 prețurile chiriilor vor stagna (35%) sau chiar vor scădea cu până la 10%, răspund ales de 26% dintre aceștia. Tot din aceleași considerente, peste o treime (32%) sunt de părere că prețurile de închiriere pe piața office vor cunoaște scăderi de până la 10% sau cu mai mult de o zecime (32%).

Principalii factori care au influențat piața imobiliară în 2020

Cea mai importantă provocare din 2020, menționată de o majoritate de 46%, a fost, evident, *pandemia COVID-19*. Pe de-o parte, restricțiile și distanțarea socială au îngreunat activitatea agenților imobiliari, iar pe de altă parte, contextul social a adus cu sine o oarecare îngrijorare legată de posibilele scăderi de venituri. Totodată, în contextul șomajului crescut și mutării facultăților în mediul virtual s-a cunoscut o scădere a prețurilor chiriilor în marile orașe.



59

Alte schimbări reprezentative pentru această perioadă, ca efecte directe al pandemiei, au fost creșterea interesului pentru segmentul case și terenuri, factor ales de 14% dintre participanții la studiu, respectiv creșterea prețurilor proprietăților, observație făcută de 10% dintre aceștia.

Comparativ, în 2019 primul factor care a influențat piața, la mare diferență procentuală de restul, a fost creșterea prețurilor proprietăților, iar în 2018 oscilația indicelui ROBOR, aflat în scădere.

*Piața imobiliară din Europa, principalele schimbări și tendințe**

Potrivit studiilor realizate la nivel european, una dintre principalele schimbări observate a fost scăderea constantă a investițiilor, care au ajuns la valori apropiate de cele din 2014, în contextul în care în ultimii șase ani s-a înregistrat o creștere a acestora.

Băncile sunt dispuse în continuare să acorde finanțări pentru clienții interesați de tranzacții imobiliare, dar sunt sceptice în privința finanțării dezvoltatorilor. Excepție fac România și Cehia, unde finanțările se acordă încă la un nivel moderat.

Cele mai multe țări europene se așteaptă la creșteri ale prețurilor locuințelor în următorii doi ani, deși acestea au stagnat sau chiar au scăzut în ultima perioadă. În ultimii 10 ani, prețurile locuințelor a crescut cu 25% pe plan european, iar prețurile chiriilor cu circa 14,2%.

La studiul RE/MAX & Veridio au participat peste 250 de respondenți – specialiști în zona imobiliară – care își desfășoară activitatea în 34 de orașe din țară. Majoritatea activează în domeniu ca agenți imobiliari sau proprietari de agenție imobiliară și se încadrează în segmentele de vârstă 20 – 40 de ani.

Pentru conținutul complet al studiului accesați: <https://huhs.lv/H0GlgNH0>

* Surse: Studiul anual PWC – Emerging Trends in Real Estate: Europe 2020, Studiul Eurostat – Housing price statistics – House price index, Deloitte – Property Index 2020

<https://financialintelligence.ro/preturile-caselor-si-terenurilor-vor-creste-in-2021-studiu-de-piata-re-max-romania-veridio/>

**ANALIZĂ JLL: Piața imobiliară după un an de pandemie**

JLL România #Construcții / 07 aprilie

Așa cum am preconizat, deși exista un pesimism moderat la începutul pandemiei, piața construcțiilor nu a suferit scăderi, rezistând bine perioadei de incertitudine pe care am traversat-o, până la final de 2020. Anul 2021 a început cu o oarecare scădere în această zonă, a construcțiilor, dar estimările noastre pentru restul anului rămân optimiste, prefigurând întreg anul 2021 cu ușoară creștere.

Așa cum am preconizat, deși exista un pesimism moderat la începutul pandemiei, piața construcțiilor nu a suferit scăderi, rezistând bine perioadei de incertitudine pe care am traversat-o, până la final de 2020. Anul 2021 a început cu o oarecare scădere în această zonă, a construcțiilor, dar estimările noastre pentru restul anului rămân optimiste, prefigurând întreg anul 2021 cu ușoară creștere.

Piața birourilor, sub presiune

Rata de neocupare a spațiilor de birouri a avut o creștere relativ constantă, la acest lucru contribuind toate proiectele de extindere puse în așteptare de marea majoritate a clienților.

Estimările pentru 2021 și pentru 2022 sunt că această rată va mai crește pentru ca proiectele care au deja spații preînchiriate nu pot fi amânate și care s-ar putea să dureze mai mult să umple spațiile încă vacante în lipsa unei creșteri a cererii nete.

Piața industrială, pe val

Pe piața industrială, cererea a avut o evoluție cel puțin interesantă, având în vedere că în momentul aprilie-mai 2020 aproape toate proiectele de închiriere în lucru erau suspendate pe termen nedeterminat, și apoi a urmat o revenirea explozivă din iulie-august. Piața a fost puternic impulsionată de încrederea în spațiile logistice și de distribuție, care au susținut consumul pe parcursul întregii perioade de stare de urgență.

"Trebuie însă să atragem atenția că, odată cu creșterea numărului de investitori și a volumului de spații disponibile la închiriere, piața se îndreaptă spre un nou moment de cotitură. Proprietarii oferă avantaje din ce în ce mai interesante și mai consistente pentru a atrage chiriași.

De asemenea, aceștia încep să se confrunte cu competiție mai mare și din partea unor noi investitori care sunt nevoiți să fie puțin mai flexibili pentru a-și crește portofoliul de clienți", a declarat Costin Bănică, Head of Industrial Department JLL România.

În căutarea de noi oportunități

Un alt element foarte important pe care l-am remarcat este creșterea numărului de solicitări pentru analize și studii de piață începând cu toamna lui 2020 și, mai ales, în primele luni din acest an. Piața se trezește din amorțeala cauzată de instalarea pandemiei COVID-19 în prima parte a anului trecut.

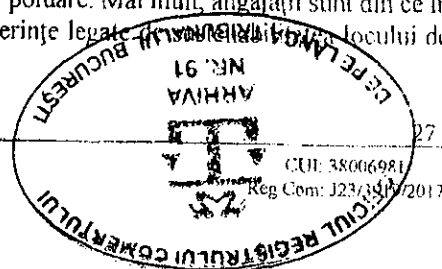
Treptat, investitorii încep să capete încredere și să caute noi oportunități, pe măsură ce situația se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizează că pentru a razbate în condițiile competitive din această piață, au nevoie de mult mai multă cercetare de piață, de analize mult mai detaliate și bazate pe date reale decât oricând altcândva. Piața nu mai "înghite" orice proiect și doar studii făcute cu responsabilitate pot face diferența între succesul sau pierderea într-un proiect.

"Profilul clienților este destul de diversificat. Sunt proprietari de terenuri sau de clădiri care vor să știe ce funcțiuni se pretează în condițiile actuale cel mai bine pentru imobilele pe care le dețin. Sunt cereri din partea investitorilor care vor să intre sau să se extindă în piață și caută să identifice care sunt oportunitățile și nișele cu potențial. Totodată vin solicitări pentru studii de regenerare urbană și conversii de clădiri sau spații industriale", a declarat Alexandru David, Head of Research JLL România.

Construcțiile nesustenabile vor avea probleme de finanțare, închiriere și de lichiditate

Un alt element extrem de important este faptul că pandemia a adus în prim plan termenul de ESG (Environmental factors, Social infrastructure și Governance) din care sustenabilitatea intră în "E". Întreaga lume de business și-a dat seama, și decidenții au simțit în mod acut că nu există în izolare față de mediu și că trebuie să se implice în mod real.

Vedem deja în România, bănci care cer evaluări care să ia în calcul măsurile și investițiile necesare pentru a aduce activele pe care le finanțează într-o zonă cu un consum redus de energie și poluare. Mai mult, angajații sunt din ce în ce mai educați și mai atenți la calitatea spațiilor pe care le ocupă și au cerințe legate de mediu și locului de muncă.



"Evident că încă este mai ieftin să construiești nesustenabil, dar costul e una, iar valoarea pe care o aduce construcția respectivă este alta. Lăsând la o parte pentru un moment faptul că cheltuielile de mentenanță a unei clădiri sustenabile pot scădea cu până la 45%, implicațiile pentru proprietari sunt mult mai adânci, iar impactul pe valoare și economiile făcute pentru o construcție mai ieftină nu vor mai conta", a declarat Silvana Petre Bodea, manager director JLL România.

O clădire nesustenabilă va rămâne neînchiriată mai mult timp decât media din piață, pentru că nu mai răspunde cerințelor de sustenabilitate ale chiriașilor
Va costa mai mult să fie finanțată, pentru că băncile vor "taxa" prin condițiile de creditare o clădire care nu răspunde standardelor lor de ESG.

Nu va putea fi vândută decât unui grup de investitori non-instituționali la un preț sub piață, pentru că investitorii instituționali nu vor mai avea voie să investească în clădiri care nu urmăresc standardele de sustenabilitate

Incertitudinea a cuprins piața impactând în mod diferit asupra valorilor

În ceea ce privește piața de evaluări, incertitudinea a fost pentru început, sentimentul resimțit. Nimeni nu știa cu adevărat ce se întâmplă și nenumărate întrebări au apărut pe buzele tuturor. Cât va dura perioada de lockdown? Când se vor redeschide magazinele? Când va lovi valul 2? În ce formă? Când se va găsi un vaccin? Și așa mai departe. Au apărut incertitudini cu privire la siguranța cash-flowului, la capacitatea chiriașului de a plăti chiria, în special în retail, unde vânzările au scăzut foarte mult.

În rapoartele de evaluări a fost introdusă clauza de incertitudine (the Material Uncertainty Clause) în luna martie 2020, ca urmare a declanșării pandemiei. Acest lucru nu a fost primit cu brațele deschise de către investitori și creditori, fiind perceput pe de o parte ca având un impact asupra gradului de lichiditate al proprietății, și pe de altă parte îngreunând procesele de achiziție sau vânzare.

Din cauza impunerii restricțiilor de către autorități nu s-au putut face o anumită perioadă inspecții. Inspecțiile reprezintă o parte foarte importantă a procesului de evaluare, prin urmare au trebuit agreate din scurt anumite clauze cu creditorii și investitorii pentru a ne asigura că doar evaluările de tip desktop ar fi suficiente, în unele cazuri apelând la ajutorul clienților cu privire la realizarea inspecțiilor de la distanță.

O parte din tranzacții au fost amânate sau anulate, ceea ce a făcut mai dificil procesul de estimare a valorii, iar evaluatorii au trebuit să se bazeze și mai mult pe raționament și sentiment în lipsa unor evidențe din piață.

Piața a reacționat diferit, în funcție de segment, astfel că sectorul logistic a fost pe departe cel mai rezilient în 2020 și va rămâne și în 2021, impulsionat și de creșterea vânzărilor online. Comparând cu valorile din aceeași perioadă a anului 2019, pe parcursul anului trecut la centrele comerciale am observat scăderi în medie cu 5%-10%, în timp ce pe piața de birouri scăderea a fost de până la 5%. Proprietățile industriale de calitate, securizate prin închiriere, au beneficiat de valori stabile sau chiar ușor în creștere, cu un trend ascendent și pe parcursul anului în curs.

Totuși, procentele de mai sus nu sunt exhaustive, valorile fiind influențate printre altele de tipul de proprietate, de locație, de clasă, gradul de ocupare, mixul de chiriași și calitatea acestora, perioada rămasă din contract, competiție.

Cererile de evaluări au fost cele standard: pentru raportare financiară, garantarea împrumutului, taxe și impozite, scop intern. Au continuat inclusiv cererile pentru evaluări în scop de achiziție, mai mult spre a doua jumătate a anului 2020. Putem spune însă că am primit mai multe întrebări decât pre-COVID cu privire la evoluția pieței și un posibil impact asupra valorii în timp, în special din partea băncilor.

"În principiu, numărul cererilor pentru evaluare nu a crescut, însă, cum o parte din instrucțiuni au fost ușor decalate odată cu declanșarea pandemiei, ulterior volumul de muncă a fost mult mai mare. Departamentul de evaluări al JLL a evaluat anul trecut proprietăți în valoare de 4,7 miliarde de euro, în creștere cu aproape 50% față de 2019", a declarat Alina Cojocaru, Head of Valuation Advisory JLL

<https://www.bursa.ro/analiza-jll-piata-imobiliara-dupa-un-an-de-pandemie-69328248>

2021 aduce scumpiri în imobiliare.**Cu cât crește prețul caselor și al terenurilor în acest an**

17 februarie 2021, 15:16 de Afrodita Cicovschi Devino fan

„Anul 2021 aduce scumpiri pe piața imobiliară din România, potrivit unui studiu realizat de RE/MAX România în parteneriat cu Veridio.ro, care anunță cu cât va crește prețul caselor și terenurilor, dar și care este singurul segment din piață unde sunt așteptate ieftiniri.

Potrivit studiului, prețurile la case și terenuri ar putea crește în 2021 cu până la 10%, în timp ce pe segmentul spațiilor comerciale/office acestea ar putea scădea.

„Piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie - fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu.

2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și economie, un an în care industrii importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019.

Despre 2021 credem că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului stradal și telemuncă, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție”, a declarat Răzvan Cuc, președintele RE/MAX România.

Creșteri de până la 10% sunt menționate și pentru segmentul terenuri, 33% dintre respondenți estimând că acestea vor reprezenta o investiție valoroasă și în 2021.

Proгноza reflectă, de altfel, preferințele cumpărătorilor de a se îndepărta de agitația urbană și de a-și construi o locuință cu mai mult spațiu personal.

Scăderi se vor înregistra și în cazul spațiilor comerciale/office, o majoritate de 30% preconizând prețuri reduse cu mai mult de 10% pe acest segment.

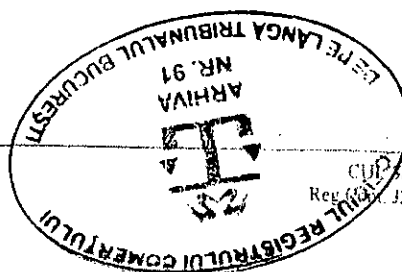
Accastă tendință reflectă mutarea afacerilor în mediul online, precum și noua normă de work from home.

Schimbările aduse de pandemie s-au văzut și în cererea, respectiv prețurile pe segmentul chirii. Astfel, participanții la sondaj consideră că și la nivelul anului 2021 prețurile chiriilor vor stagna (35%) sau chiar vor scădea cu până la 10%, răspuns ales de 26% dintre aceștia. Tot din aceleași considerente, peste o treime (32%) sunt de părere că prețurile de închiriere pe piața office vor cunoaște scăderi de până la 10% sau cu mai mult de o zecime (32%). În ceea ce privește anul trecut, 46% dintre repondenți au menționat că provocarea cea mai importantă a fost, evident, pandemia COVID-19.

Pe de-o parte, restricțiile și distanțarea socială au îngreunat activitatea agenților imobiliari, iar pe de altă parte contextul social a adus cu sine o oarecare îngrijorare legată de posibilele scăderi de venituri.

Totodată, în contextul șomajului crescut și mutării facultăților în mediul virtual, s-a cunoscut o scădere a prețurilor la chirie în marile orașe. Alte schimbări reprezentative pentru această perioadă, ca efecte directe ale pandemiei, au fost creșterea interesului pentru segmentul case și terenuri, factor ales de 14% dintre participanții la studiu, respectiv creșterea prețurilor proprietăților, observație făcută de 10% dintre aceștia.

https://adevarul.ro/economie/imobiliare/2021-aduce-scumpiri-imobiliare-creste-pretul-caselor-terenurilor-an-1_602d15bf5163ec427116bc77/index.html





Capitolul IV - ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- a. cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- b. cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii care sa conduca la cea mai mare valoare a terenului:

- *permisă legal*
 - *posibilă fizic*
 - *fezabilă financiar*
 - *maxim profitabilă*
- *Permisibilă legal* – in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar sa se analizeze reglementările privind dreptul de proprietate, restricțiile de vânzare-cumpărare si in general de administrare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare.
 - *Posibila fizic* – Dimensiunea, forma, suprafața, structura si accesibilitatea si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea sa fie analizata capacitatea si disponibilitățile utilităților publice.
 - *Fezabila financiar* – Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea proprietății produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare si amortizarea capitalului.
 - *Maxim productiva* – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a clădirii, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare si conform limitărilor urbanistice.

CMBU este determinată de actiunile factorilor relevanti care acționează pe piața imobiliara unde este localizată proprietatea implicată.

Utilizarea este posibilă fizic si permisă legal prin PUG si Regulamentul Local de Urbanism.

Imobilul poate fi folosit in scop rezidential, office, etc .. – rezidential cu partiu adecvat profesiei libérale conform cu utilizarea autorizata actual sau pentru servicii.

Testul fezabilitatii financiare este aplicat pentru a stabili daca conditiile pietei sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietatii in modul permis legal si fizic posibil enuntat mai sus.

Productivitatea maxima apare in situatia utilizării pentru activitati de birou - office.

Consideram ca cea mai bună utilizare este cea in baza careia se face evaluarea si anume ca si clădire tip bloc locuinte si activitati de birou



4.2 Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice imobilului dar în special utilizarea specială care se da clădirii și în general întregii proprietăți, stadiul construcțiilor precum și utilitățile și dotările specifice necesare, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea valorii de piață a fost utilizată:

- Abordarea prin Cost
- Abordarea prin Piață

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspectia amplasamentului și al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

4.3 Abordarea prin cost

Metoda reflectă că participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

Abordarea prin cost, stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționarea a terenului și de construire a unei noi proprietăți cu aceeași utilitate.

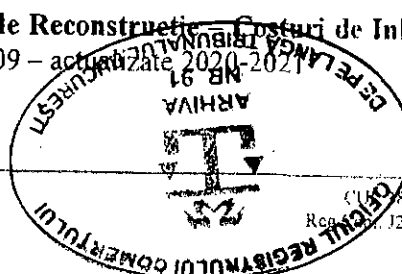
Valoarea proprietății se estimează prin tipul de valoare - *valoarea de piață* a construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierile existente.

Abordarea evaluării este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Septembrie 2020 (*valabile la data evaluării*) – SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile – standarde aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată identificării valorii de *pieță*.

Conform Standardelor ANEVAR – 2020 valabile la data evaluării:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Abordarea prin cost se realizează conform „Costuri de Reconstrucție – Costuri de Inlocuire – Clădiri Rezidențiale” – Corneliu Schiopu – ed. IROVAL 2009 – actualizate 2020-2021



Pentru determinarea valorii unitare și totale ale clădirii ce se evaluează se parcurg următoarele etape: analiza documentației privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor puse la dispoziția beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcțive ale clădirilor, cercetarea la fața locului pentru stabilirea stadiului fizic în care se găsește clădirea precum și dotările și instalațiile, starea tehnică a clădirii și a subansamblelor componente:

- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare.
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustările datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului (daca este cazul).
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Estimarea valorii deprecierei fizice

(elementele de finisaj si instalatii functionale cu uzura maximala ce trebuiesc inlocuite)

- estimarea costului de înlocuire a construcției atașate terenului (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea deprecierei construcției (imobilului): uzura fizică, neadekvarea funcțională și depreciere din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării conform Ghid coeficienti de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I „Construcții” – P135/1999.

Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează. În situația clădirilor din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări au fost determinate uzurile fizice.

În cazul de față, pentru acest tip de proprietate, pentru estimarea prețului ce reflectă valoarea de piață se vor scădea alocări pentru diferite forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică, depreciere economică sau externă și depreciere economică) în cuantumul și în acord cu anul de „naștere” a clădirii.

Nu au fost aplicate depreciări funcționale sau tehnologice pentru faptul că imobilul a fost proiectat și utilat pentru scopul declarat atât din punct de vedere al instalațiilor funcționale cât și al eficienței energetice și a siguranței în exploatare și la foc.

Nu se aplică depreciere economică. În mun. București ca și în împrejurimile din jud. Ilfov, pierderea de valoare din punct de vedere extern sau economic nu se aplică deoarece activitatea economică este în trend crescător.

Estimarea costului de înlocuire net (CIN) a elementelor clădirii evaluate este prezentat în **Anexa C**

V _{p constr} ~ Valoare estimata		3.181.276 LEI 644.661 EURO	
Nu contine TVA si obligatii fata de mediu			

Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA A _u (mp)	Valoare prin Cost	
			Lei	Euro
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp	3,181,276	644,661
TOTAL ARIE CONSTRUITA [Acd]		1,970.0 mp	3,181,276 lei	644,661 €

4.4 Evaluarea terenului

Estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa (**Anexa B**). In evaluarea terenului considerat liber principiile care influențează valoarea de piata a terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

Anticiparea, este principiul care face ca un cumpărător să achiziționeze un teren în vederea unei utilizări potențiale probabile viitoare, avantajoase, în alt context decât cel actual. Acest principiu poate determina o ușoară creștere a prețului decât cel prezent.

Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului.

Principiul substitutiei face ca prețul terenului plătit de un cumpărător, să nu fie mai mare decât prețul pentru un alt teren similar.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care este localizat terenul proprietății de evaluat pentru determinarea valorii terenului vor fi analizate următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate;
- restricții legale
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea; condițiile de finanțare si de vânzare;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, lungimea la fațada, topografia);
- utilitățile disponibile;
- utilizarea.

Estimarea valorii terenului prin această tehnica va rezulta în urma corecțiilor negative sau pozitive aplicate la prețul proprietăților comparabile, pentru a aduce proprietățile acestora cât mai aproape de caracteristicile subiectului.

Au fost selectate si analizate următoarele proprietăți comparabile:

Proprietate de evaluat

Teren intravilan S=245 mp

Zona: Str. Maria Rosetti - la 1.4km de Piata Universitatii si la 2.2km Piata Unirii

Forma: neregulata

Utilități: toate functionale : energie electrica 220v, gaze, apa si canalizare, telefon, TV, internet

Acces din str. Maria Rosetti, cu o deschidere de 11.50 m

Comparabila A

Pu=809.5 euro/mp (*oferta*)

Teren intravilan S=483 mp

Zona: str. Toamnei

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, o deschidere : 11 m

Comparabila B

Pu=1493.5 euro/mp (*oferta*)

Teren intravilan S=535 mp

Zona: Bd. Dacia

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, o deschidere de 30 m

Comparabila C

Pu=1441.2 euro/mp (*oferta*)

Teren intravilan S=485 mp

Zona: Piata Rosetti

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, doua deschideri : 25 m



Comparabila D

Pu=646.9 euro/mp (oferta)

Teren intravilan S=371 mp

Zona: str. Vasile Lascar

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, doua deschideri : 5 m

Comparabila E

Pu=904.8 euro/mp (oferta)

Teren intravilan S=420 mp

Zona: Calea Mosilor

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, doua deschideri : 15.85 m

Comparabila F

Pu=833.3 euro/mp (oferta)

Teren intravilan S=300 mp

Zona: str. Viitorului - zona Eminescu

Utilități: toate - la limita de proprietate

Strazi asfaltate, doua deschideri : 10.2 m

Concluzii

Ca urmare a rezultatelor obținute în Anexa B, se observa la comparabila F că are cea mai mică corecție brută (valori absolute) de 31.67 precum și cea mai mică corecție totală brută procentuală de 4.22%. Prețul unitar al acestei comparabile, este prețul terenului evaluat prin metoda comparației directe, și anume 779.3 Euro/mp echivalent 3845.5 Lei/mp pentru terenul curți-construcții – CC.

La data evaluării, 31.08.2021, valoarea de piață a terenului este:

Vp teren ~	942.200 LEI
echivalent	190.921 EURO
Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu	

Estimarea valorii întregii proprietăți (finalizată) prin abordarea pe cost :

Vp_{cost} = ΣV_{pi} (i1 ÷ i2) = 3.181.276 Lei + 942.200 Lei = 4.123.476 Lei; Echivalent = 835.582 Eur

i1 - reprezintă clădirea

i2 - reprezintă terenul evaluat

Valoarea estimată a întregii proprietăți prin abordarea pe cost este:

Vp estimata	4.123.476 LEI
echivalent	835.582 EURO
Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu	

Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA (Au [mp])	Valoare prin Cost		Valoare prin Piață (teren)	
			Lei	Euro	Lei	Euro
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp	3,181,276	644,661		
	TOTAL ARIE CONSTRUITA (AC)	1,070.0 mp	3,181,276 Lei	644,661 €		
2	SUPRAFATA TEREN	246.0 mp	942,200 Lei	190,921 €	942,200 Lei	190,921 €
	TOTAL PROPRIETATE TEREN + CLADIRE		4,123,476 Lei	835,582 €		
					Valori unitare	
					3,845.5 lei/mp	779.3 euro/mp



4.5 Abordarea prin piata

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate fi analizată comparativ din punctul de vedere al caracteristicilor sale fizice, amplasament și atractivitate pe piața imobiliară. Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți *similare vândute, tranzacționate*, cu cotații sau ofertele de vânzare existente pe o piață deschisă.

Abordarea evaluării este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR -- ed. Septembrie 2020

SEV 100 – Cadrul general,

SEV 101 (IVS 101) – Termenii de referință ai evaluării,

SEV 102 (IVS 102) – Implementare,

SEV 103 (IVS 103) – Raportarea evaluării,

SEV 104 (IVS 104) - Tipuri ale valorii,

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare inclusiv Deprecierea

SEV 230 (IVS 400) – Drepturi asupra proprietății imobiliare,

SEV 400 – Verificarea evaluării,

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

– standarde aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie cu destinația identificării valorii de piață.

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Estimarea valorii construcției și terenului, ca proprietate în ansamblu, ține cont de principiile care influențează valoarea de piață.

Anticiparea, este principiul care face ca un cumpărător să achiziționeze o proprietate în vederea unei utilizări potențiale probabile viitoare, avantajoase, în alt context decât cel actual.

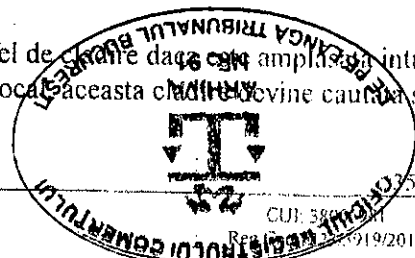
Acest principiu poate determina o ușoară creștere a prețului decât cel prezent.
Prețul reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului.

Principiul substituției face ca prețul plătit de un cumpărător, să nu fie mai mare decât prețul pentru o altă proprietate similară.

Tehnica de evaluare prin metoda comparației directe a vânzărilor (piața), a fost aplicată deoarece pe piață există oferte asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, în aceeași zonă ca și proprietatea subiect.

Se poate constata că valorile nu diferă foarte mult de la subzona la alta subzona ci mai curând sunt cautate caracteristicile clădirii și nivelul sau de performanță atât energetică cât și ale funcționalităților oferite, *remarcând lipsa variațiilor importante de preț de la un spațiu cu suprafață mare la altul cu suprafață mai mică precum și o influență minoră a vârstei clădirilor*.

Acest lucru este explicabil prin faptul că oriunde s-ar afla o astfel de clădire dacă este amplasată într-un nod comercial și de transport, în general într-un centru de interes local, aceasta clădire vine cauzând și productivă.



54

Din analiza pietei specifice locale cu raportare directă la zona (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) care este localizată proprietatea de evaluat pentru determinarea valorii trebuie analizate următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate;
- restricții legale;
- condițiile pietei (data vânzării);
- localizarea - orientarea; condițiile de finanțare și de vânzare;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, lungimea la fațadă, topografia);
- utilitățile disponibile;
- utilizarea;

Estimarea valorii prin această tehnică va rezulta în urma ajustărilor negative sau pozitive aplicate la prețul proprietăților comparabile, pentru a aduce proprietățile respective cât mai aproape de caracteristicile subiectului.

Valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării este obținută prin piața. În Anexele D, E-p și E-6 sunt prezentate fișele de calcul pentru determinarea prin piața a valorii totale a proprietății:

V _p piața ~	4.778.900 LEI
	echivalent 968.399 EURO
Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu	

Adresa: Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, mun. Bucuresti			31.08.2021		4.9348 lei/€	
Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA Au [mp]	Valoare prin Plata		Valoare prin Plata (teren)	
			Lei	Euro	Lei	Euro
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp	4,778,900	968,399		
TOTAL ARIE CONSTRUITA [Acu]		1,070.0 mp	din care teren :			
2	SUPRAFATA TEREN	245.0 mp	942,200 lei	190,921 €	942,200 lei	190,921 €
TOTAL PROPRIETATE : TEREN + CLADIRE			4,778,900 lei	968,399 €	valori unitare	
Valoare Unitara Au apartamente			4,544 lei/mp	921 €/mp	3,846 lei/mp	779.3 €/mp

Concluzii

Ca urmare a rezultatelor obținute în Anexa E-p, 1-6, au fost selectate Comparabilele D care au cele mai mici valori de ajustări totale brute și brute procentuale:

de ex.: la Anexa E-p - comparabila D – ajustarea totală brută de 48.034 precum și cea mai mică corecție totală brută procentuală de 35.6%. Prețul unitar al acestei comparabile, este prețul imobilului evaluat prin metoda comparației directe, și anume 854 Euro/mp echivalent 4.215 Lei/mp pentru terenul curți-construcții – CC.

La data evaluării, 31.08.2021, valoarea de piață a imobilului este:

V _p ~	4.778.900 LEI
echivalent	968.399 EURO
Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu	



Etaj	Nr. Apartament	Tip apartament	Arie utila Au	VALOARE UNITARA APARTAMENT		VALOARE TOTALA APARTAMENT / BLOC	
				lei/mp	euro/mp	lei	euro
Etaj P	Apartament 1	5 camere	140.75	4,215	854	627,500	127,155
Etaj 1	Apartament 2	6 camere	148.86	4,779	968	719,900	145,887
Etaj 2	Apartament 3	6 camere	150.65	4,764	965	719,500	145,792
Etaj 3	Apartament 4	6 camere	151.02	4,728	958	712,200	144,322
Etaj 4	Apartament 5	6 camere	150.65	4,418	895	700,000	141,852
Etaj 5	Apartament 6	6 camere	158.43	4,495	911	656,200	132,978
Etaj 6	Apartament 7	5 camere	145.98	4,409	893	643,600	130,433
				31,808	6,446	4,778,900	968,399

Valoare unitara medie

4,544 lei/mp 921 euro/mp

Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos.

Diminuarea pretului de oferta cu -10% nu reprezinta element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare [prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori, in functie de calitatea proprietatii negociate].

Procentul de negociere reprezinta atitudinii potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce respectiv de a mentine valoarea initiala.

Pe o piata imobiliara in continuare instabila, sensibila la factori externi precum mediul social, politic si bancar si in perioada recenta epidemia de COVID-19, pretul de vanzare tinde sa urmareasca valorile medii din zona analizata pragul negocierii fiind accentuat ca urmare a incertitudinii din piata imobiliara.

Astfel vanzatorul nu va obtine pretul asteptat nici cumparatorul nu va plati pretul cel mai mic existent in zona. Din aceasta lupta a contrariilor reiese valoarea de piata corectata si dupa celelalte caracteristici particulare.

Aceasta diminuare a pretului vine sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice;

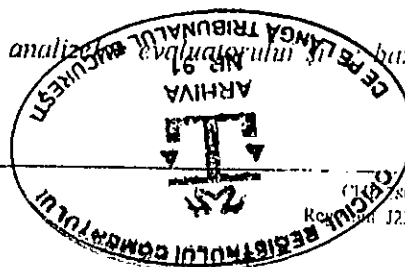
Vanzatorul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar Cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul corect negociat.

Referitor la aceasta diminuare initiala de -10% mentionam ca nu este inclusa in ajustarea bruta totala in conformitate cu prevederile standardelor ANEVAR.

4.6 Alegerea valorii finale

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii. Având in vedere utilizarea cladirii, in opinia evaluatorului, valoarea de piata estimată pentru proprietatea in discutie este valoarea obținută prin Piata.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizei evaluatorului si se bazează pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.



RAPORT DE EVALUARE

S.C. AXA INVEST S.R.L.

TEREN și CLADIRE tip BLOC

Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, București

Adresa: Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, mun. București

Nr. Crt.	DENUMIRE	ARIA UTILA TOTALA (mp)	31.08.2021		4.9348 lei/Euro	
			Valoare prin Plata		Valoare prin Plata (teren)	
			Lei	Euro	Lei	Euro
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp	4,778,900	968,399		
	TOTAL ARIE CONSTRUITA (ACD)	1,057.0 mp	din care teren:			
2	SUPRAFATA TEREN	246.0 mp	842,200 lei	190,921 €	842,200 lei	190,921 €
	TOTAL PROPRIETATE TEREN + CLADIRE		4,778,900 lei	968,399 €		
	Valoare Unitara Au apartamente		14,544 lei/mp	921 €/mp		

4.7 Argumente privind valoarea propusă

- Cladire - tinand cont de toate specificatiile din raport.

VALOAREA PROPRIETATII	4.778.900 LEI
echivalent	968.399 EURO
Valorile au fost obtinute prin cost	
curs Euro = 4.9348 lei/Euro din 31.08.2021	
Valoarea nu contine TVA si obligatii fata de mediu	
din care:	

- Stadiul fizic – in curs de construire.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data raportarii evaluarii;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate pentru conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;



4.8 Sursele de informatii

- Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);
- Legislația în vigoare la data evaluării;
- Discuții cu: proprietarii și participanții de pe piața imobiliară specifică (vânzători, cumpărători, antreprenori, agenți imobiliari etc.);
- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar;
- Informații directe de la institute de proiectare, societăți de construcții și furnizori de materiale, materii prime și energie;
- Normativ P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 85/N/1999 - ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică la construcții;
- Presa locală și presa de specialitate;
- Informații culese de pe internet;

4.9 Concluziile evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru S.C. AXA INVEST S.R.L., si unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la cap. 1.1.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportării evaluării, 31.08.2021.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluării in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

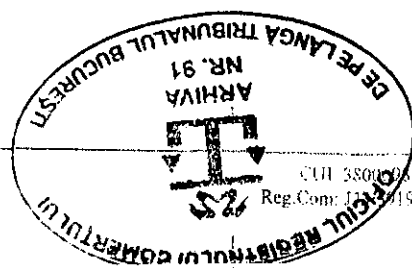
Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluării, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Data: 31.08.2021

Expert evaluator
Ing. Eugen Mascov Ionescu
Membru titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR



Comparabila A – teren

Vanzare teren cu casa 483 mp- Zona Centrala- Toamnei

București, zona Moșilor - Vezi hartă

Actualizat în 27.08.2021

391.000 EUR

Comision: Standard

483 mp | f.s. 11 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului

X78E13015, de pe Imobiliare.ro

Detalii

VIB Imobiliare va prezintă spre vanzare Casa cu teren 483 mp, situat în zona Eminescu, Toamnei, casa necesita imbunatatiri si este compusa din 3 camere,baie, camera, bucatarie si vestibul cu o suprafata totala de 52,34 mp, se poate ridica etaj marind astfel suprafata casei.

Terenul in forma de trapez cu o deschidere de 11 mp se ingustreaza spre capatul casei avand 6,77 mp, se poate demola casa existenta si pozitiona mai in fata.

Pentru mai multe detalii suntem la dispozitia dumneavoastra!

Caracteristici

- Suprafață teren: 483 mp
- Front stradal: 11 m
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificatii

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

VIB & PARTNERS

VIB & Partners PRO

+40-765.426.093

0786.561.144

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/mosilor/teren-constructii-de-vanzare-X78E13015?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330>

Comparabila B – teren

Bld Dacia nr 117 - Teren cu autorizatie 2S+P+M+SE

București, Sector 2, zona Dacia - Vezi hartă

Intrăduș: Ieri

Proprietate reprezentată exclusiv de **IMOBIL DACIA**

799.000 EUR+ TVA

Comision 0% cumpărător

535 mp | f.s. 30 m | intravilan | construcții

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XCTC03006**, de pe Imobiliare.ro

Detalii

Proiect cu Autorizație, având lucrări de construire executate la nivel de sprijiniri și săpătură la minus 7m și cu fundația turnată.

Imobilul autorizat include:

- 8 apartamente cu 3 camere
- 3 apartamente cu 2 camere
- 2 apartamente tip penthouse
- Spațiu comercial desfășurat pe întreaga suprafață a parterului și mezaninului
- 18 locuri de parcare subterane

La prețul terenului se va adăuga valoarea lucrărilor executate. Pentru cunoscători este o reală oportunitate.

Caracteristici

- Suprafață teren: 535 mp
- Front stradal: 30 m
- Nr. fronturi: 2
- P.O.T.: 65%
- C.U.T.: 3.25
- Regim înălțime: 22 m
- Sursă coef. urbanistici: P.U.G.
- Tip teren: construcții
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificații

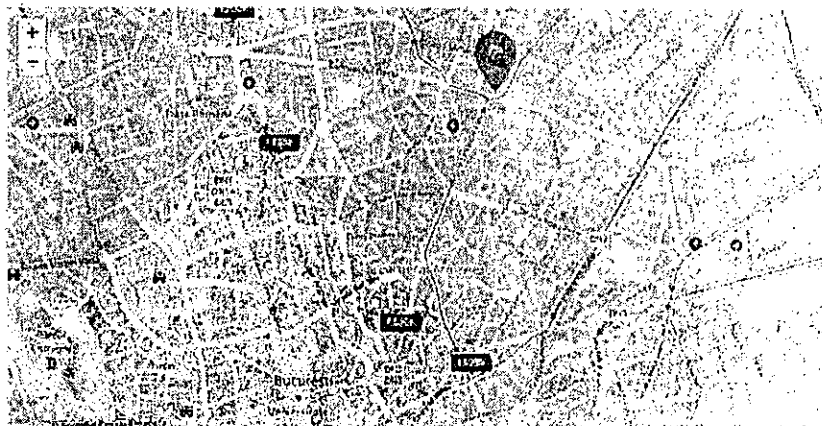
Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Vicinătăți**
- Piața Romană
- Parcurile Grădina Icoanei și Ioanid
- Metrou Piața Romană și Universitate
- Piața Gemeni
- Academia de Studii Economice și Universitatea București
- Teatrul Metropolis
- Teatrul Național București
- Prestigioase instituții de învățământ
- Acte, avize**
- Autorizație de construire a unui imobil cu regim de înălțime 2S+P+SE

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

IMOBIL DACIA

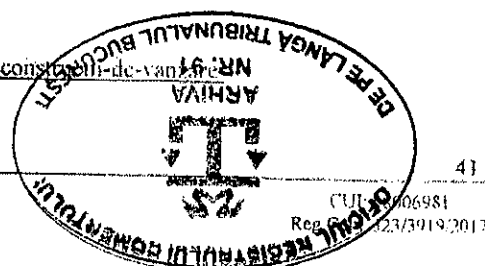
0729.062.777

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/dacia/teren-construcii-de-vanzare-nr-161474>

[XCTC03006?lista=8129715&listing=1&moIdviz=2700914330](https://www.imobiliare.ro/XCTC03006?lista=8129715&listing=1&moIdviz=2700914330)

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeeval@proofficeeval.com





Comparabila C – teren

VANZARE TEREN INTRAVILAN

București, Sector 2, zona P-ța Rosetti - Vezi hartă

Actualizat ieri

699.000 EUR

Comision: 3%+TVA

Proprietate publicată fără poze.

485 mp | l.s. 25 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XSF40301H**, de pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Detalii

ARMENEASCA TEREN INTRAVILAN CU PROIECT SI AVIZE OBTINUTE MAI PUTIN AUTORIZATIA, TOATE FACILITATILE, CF, ROG SERIOZITATE PRET 699000 EURO FERM

Caracteristici

- Suprafață teren: 485 mp
- Front stradal: 25 m
- Nr. fronturi: 1
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificatii

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Vecinătăți**
MARIA ROSETTI

Detalii de contact

TERA IMOBILIARE PRO

0722.560.930

0763.863.822

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/p-ta-rosetti/teren-constructii-de-vanzare-XSF40301H?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330>

Comparabila D – teren

Vanzare casa cu teren 371mp demolabila/renovabila Vasile Lascar

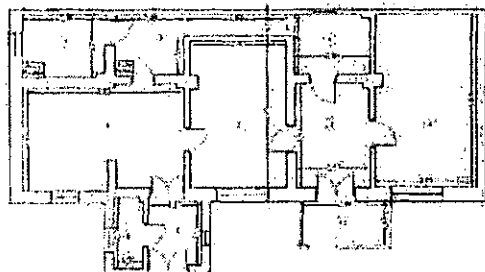
București, Sector 2, zona Dacia - Vezi hartă

Actualizat în 30.08.2021

240.000 EUR

646 EUR/ mp

Comision: 2%



Recazitate suprafețe		
Tip	Suprafață	Observații
1	100	
2	100	
3	100	
4	100	
5	100	
6	100	
7	100	
8	100	
9	100	
10	100	
11	100	
12	100	
13	100	
14	100	
15	100	
16	100	
17	100	
18	100	
19	100	
20	100	
21	100	
22	100	
23	100	
24	100	
25	100	
26	100	
27	100	
28	100	
29	100	
30	100	
31	100	
32	100	
33	100	
34	100	
35	100	
36	100	
37	100	
38	100	
39	100	
40	100	
41	100	
42	100	
43	100	
44	100	
45	100	
46	100	
47	100	
48	100	
49	100	
50	100	
51	100	
52	100	
53	100	
54	100	
55	100	
56	100	
57	100	
58	100	
59	100	
60	100	
61	100	
62	100	
63	100	
64	100	
65	100	
66	100	
67	100	
68	100	
69	100	
70	100	
71	100	
72	100	
73	100	
74	100	
75	100	
76	100	
77	100	
78	100	
79	100	
80	100	
81	100	
82	100	
83	100	
84	100	
85	100	
86	100	
87	100	
88	100	
89	100	
90	100	
91	100	
92	100	
93	100	
94	100	
95	100	
96	100	
97	100	
98	100	
99	100	
100	100	

Divaro
Semnat digital

371 mp | f.s. 5 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X3O20302C, de pe Imobiliare.ro

Detalii

Va prezentăm un teren pe str. Vasile Lascar ideal pentru construcția unei case, cu o poziție excelentă, retras de la strada principală. Pe teren se afla o casă veche, demolabilă.

Suprafața terenului este de 371mp, cu deschidere de 5m. Amprenta casei este de 110mp.

Există posibilitatea de cumpărare teren suplimentar de la unul dintre vecini, în cazul în care se dorește.

Pentru mai multe detalii va rugăm să ne contactați.

Caracteristici

- Suprafață teren: 371 mp
- Front stradal: 5 m
- Nr. fronturi: 1
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu
- Suprafață construită: 110 mp

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

metrou Stefan cel Mare, Scoala Nr. 26, Institutul National de Boli Infectioase Profesor Doctor Matei Blas, Atelierele de Reparatii RAIB, metrou Obor, Biserica Ortodoxa Moldoveneasca, Institutul National de Diabet, Colegiul National Cantemir Voda, Piata Spaniei, Biblioteca Dimitrie Cantemir, Piata Gemeni

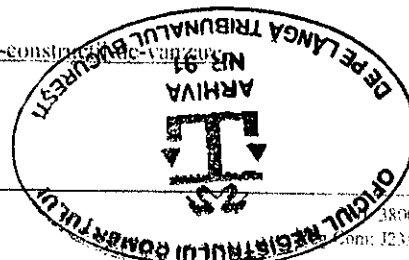
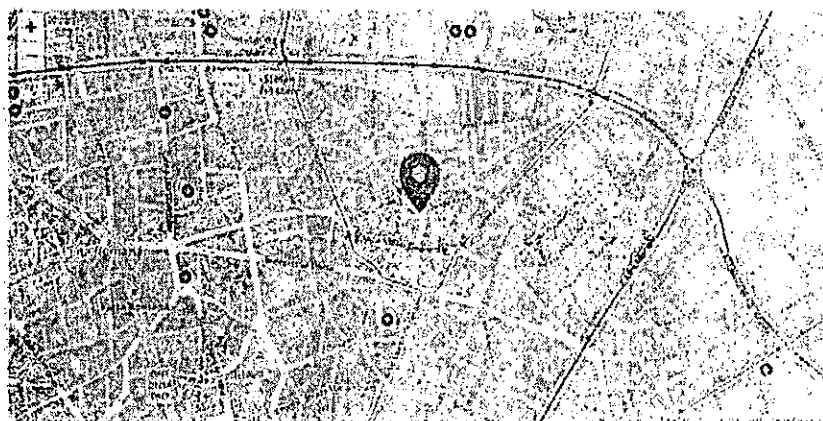
Detalii de contact

Divaro Service PRO

0766.355.263

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/dacia/teren-constructii-teren-vanzare-X3O20302C?listo=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330>

Localizare și împrejurimi



Comparabila E – teren

Mosilor-Eminescu, teren în suprafață de 420 mp, deschidere 16 ml

București, zona Mosilor - Vezi hartă

Actualizat în 28.05.2021

380.000 EUR

904,76 EUR/mp

Comision: standard



420 mp | f.s. 15 m | intravilan | construcții

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X4KE1301R, de pe Imobiliare.ro

Detalii

Mosilor-Eminescu, teren în suprafață de 420 mp, deschidere 15 ml.

Se poate construi S+P+2+3R,...POT 45% și CUI 1.56

Caracteristici

- Suprafață teren: 420 mp
- Front stradal: 15 m
- Tip teren: construcții
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact

Imobiliar Expert Grup PRO

0740.104.549

0744.492.336

0742.035.555

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/mosilor/teren-construcții-de-vanzare-X4KE1301R?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330>

Comparabila F – teren

Eminescu-Viitorului, teren 300 mp, CUT 2,5

București, zona Eminescu - Vezi hartă

Actualizat ieri

250.000 EUR

833,33 EUR/ mp

Comision: 2

300 mp | f.s. 1020 m | intravilan | constructii

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X17L130LD, de pe Imobiliarc.ro

Detalii

GLX1821B0730. Se vinde in zona Eminescu, pe strada Viitorului, un teren intravilan de 300 mp, cu o deschidere de 10,20 ml, cu urbanism de construire P+4+5 si 6 retras CUT 2,5 si POT 65%, subzona M3. Toate utilitatile in curte. Pretul suporta si negociere de bun simt. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP

Informatii eficienta energetica:

Caracteristici

- Suprafață teren: 300 mp
- Front stradal: 1020 m
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

Specificatii

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

Alte detalii

GLX1821B0730. Se vinde in zona Eminescu, pe strada Viitorului, un teren intravilan de 300 mp, cu o deschidere de 10,20 ml, cu urbanism de construire P+4+5 si 6 retras CUT 2,5 si POT 65%, subzona M3. Toate utilitatile in curte. Pretul suporta si negociere de bun simt.

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP

Informatii eficienta energetica:

Localizare și împrejurimi



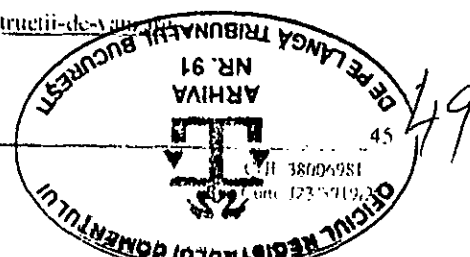
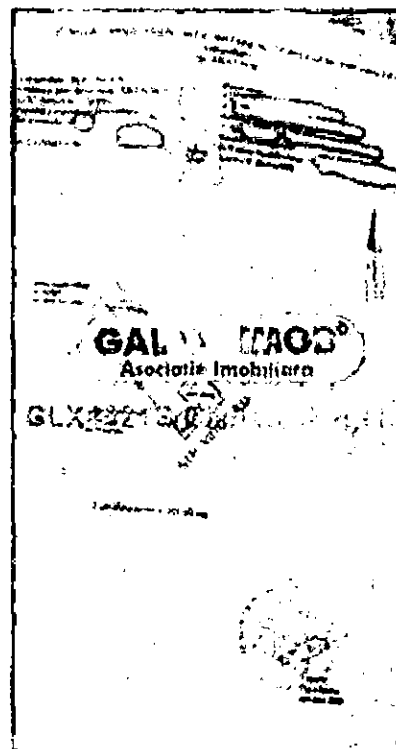
Detalii de contact

GALAXY IMOB PRO

0786.103.254

<https://www.imobiliarc.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/eminescu/teren-constructii-de-van-X17L130LD?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330>

X17L130LD?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330



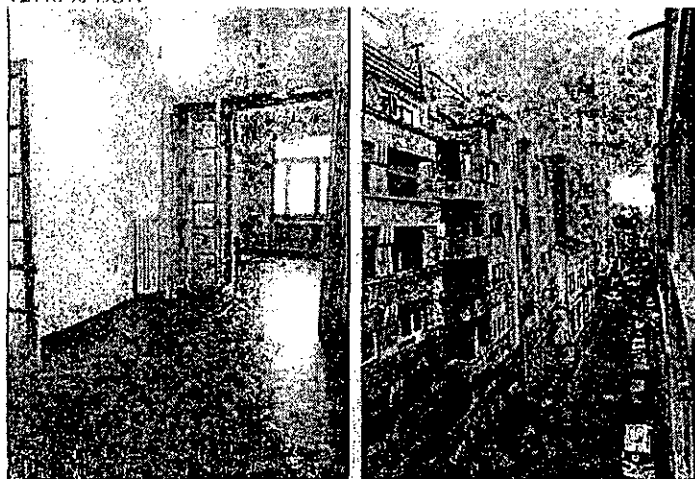
Comparabila A – Apartament

Apartament cu 4 camere, zona Piata Rosetti cu terasa

București, zona Universitate - Vezi hartă

Actualizat în 07.06.2021

129.000 EUR



4 camere | 110 mp utili | Etaj 3 / 4

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X9QV0002N, de pe Imobiliare.ro

Detalii

Apartamentul se afla la etajul 3 al unei cladiri solide din 1940, reabilitate, fara risc seismic. Cladirea are lift.

Apartamentul are o suprafata totala de 143 mp si este alcatuit din 3 dormitoare, o bucatarie, 2 bai, un balcon si o terasa.

Este pozitionat intr-o zona foarte buna, in imediata apropiere de Piata Univeritatii.

Caracteristici

- Nr. camere:4
- Suprafata utila:110 mp
- Suprafata construita:143 mp
- Compartimentare:semidecomandat
- Etaj:Etaj 3 / 4
- Nr. bucatarii:1
- Nr. bai:2
- An constructie:1940
- Structura rezistenta:caramida
- Tip imobil:bloc de apartamente
- Regim inaltime:P+4E
- Nr. balcoane:2

Specificatii

Utilitati

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Telefon
- Sistem incalzire: Termoficare, Calorifere

Finisaje

- Stare interior: Necesita renovare

Dotari

- Alte spatii utile: Terasa, WC Serviciu

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun

Alte detalii preț

Comision: 2%

Detalii despre preț și costuri

Preț pe plată

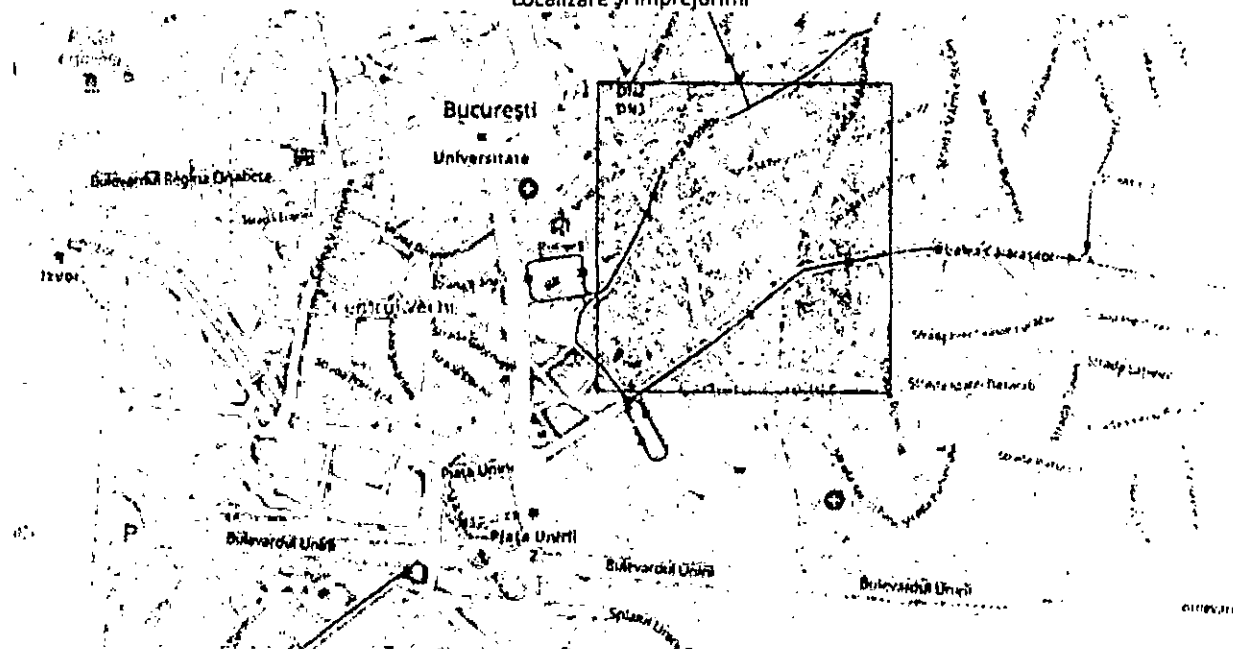
Preț cerut 129.000 €

Preț minim zona 108.000 €

Preț maxim zona 465.000 €

89% dintre proprietățile similare ca zona și nr. camere au prețul cerut mai mare.

Localizare și împrejurimi

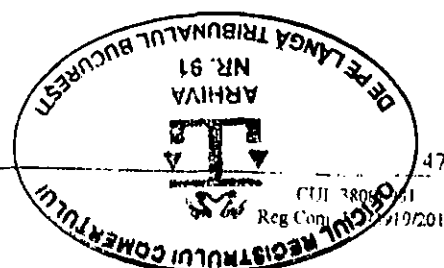


Detalii de contact

Viva Estates PRO

0722.608.640

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-X9QV0002N?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330>



48

Comparabila B – Apartament

Apartament cu 4 camere de vanzare in zona Universitate

Bucuresti, zona Universitate - Vezi hartă

Actualizat în 03.09.2021

130.000 EUR+ TVA

1.031.75 EUR+ TVA / mp



4 camere | 126 mp utili | Etaj 7 / 8

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XA8S101CQ**, de pe Imobiliare.ro

[Detalii](#)

Tranzacționează cu noi și te ajutam sa te muti!

Zona Universitate este parte integrată a sectorului 1. Va invităm să descoperiți această deosebită zonă, care cuprinde cu siguranță toate nevoile.

Localizare: Apartamentul este localizat pe Bulevardul Nicolae Balcescu

Etaj: Apartamentul este situat la 7/8.

Apartamentul este complet mobilat și utilat, loc de parcare inclus.

Compartimentare și componenta: Apartamentul este semidecomandat și conține: 1 living, 3 dormitoare, 1 baie, 1 bucatarie, 1 WC de Serviciu, debara, 1 terasa, boxa.

Suprafete: Apartamentul suprafața total construită a apartamentului este de 145 mp și suprafața utilă 126 mp, terasa 13 mp.

Construcția finalizată în anul 1936, pe structură de beton. Compartimentările interioare sunt făcute din caramida, izolând astfel foarte bine termic și fonic locuința.

Cu acces rapid la numeroase locuri de joacă pentru copii, instituții bancare, centrele comerciale, instituții de învățământ și mijloacele de transport. Toate aceste facilități fac din această apartament locuința ideală.

Vecinătăți: Magazine, piață, grădinițe, școli, STB, metrou, parcuri, drum urban, hoteluri, baruri, pub-uri, restaurante, benzinării, Bulevardul Nicolae Balcescu, Strada A.C Rosetti, Universitate.

Încalzire: Centrală proprie și calorifere.

Străzile amenajate permit o plimbare lungă și liniștită, unde puteți găsi și spații verzi bine amenajate dar și mici parculețe în apropierea imobilului.

Pentru a vă convinge că această proprietate satisface nevoile dumneavoastră, vă aștept la vizionare!

Certificat energetic:

a) clasa energetică A

b) consumul total specific de energie primară 95.

c) indicele de emisii echivalent CO₂ 79.

d) consum total specific de energie din surse regenerabile 0

Caracteristici

- Nr. camere: 4
- Suprafață utilă: 126 mp
- Suprafață construită: 145 mp
- Compartimentare: decomandat
- Confort: 1
- Etaj: Etaj 7 / 8
- Nr. bucătărie: 1
- Nr. baie: 1
- An construcție: 1936

RAPORT DE EVALUARE**S.C. AXA INVEST S.R.L.****TEREN și CLADIRE tip BLOC**

Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sectorul 7, București

- Structură rezistență: beton
- Tip imobil: bloc de apartamente
- Regim înălțime: P+8E

Specificații**Utilități**

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere
- Climatizare: Aer conditionat
- Acces internet: Wireless

Finisaje

- Usa intrare: Metal, Parchet
- Izolatii termice: Interior
- Podele: Gresie

Dotări

- Alte spații utile: WC Serviciu, Boxa la subsol, Debara
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Dotari imobil: Lift, Videointerfon

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun

Vecinătăți

Bulevardul Nicolae Balcescu, Strada A.C Rosetti, Universitate

Alte detalii preț

Comision: standard

Disponibilitate proprietate

Imediat

Detalii despre preț și costuri**Prețul pe piață**

Preț cerut 130.000 €

Preț minim zona 108.000 €

Preț maxim zona 465.000 €

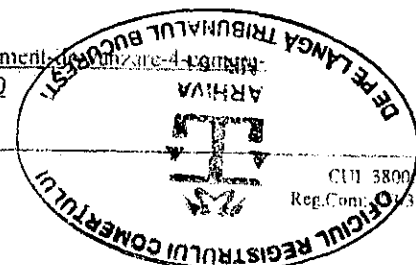
93% dintre proprietățile similare ca zona și nr. camere au prețul cerut mai mare.

Localizare și împrejurimi**Detalii de contact**RE/MAX Top Estate Team PRO

0723.232.359

0310.802.202

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-4-camera-XA8S101CQ?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330>

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeeval@gmail.com

CUI 38004981

Reg.Com: 13919/2017



Comparabila C – Apartament

Apartament de vânzare cu 4 camere, 120 mp, Centrul Civic (3FUWU7)

€ 127.300

4 camere 2 băi 120m² suprafața locuibilă

Poziția Vezi strada

Centrul Civic, Unirii

Oferim spre vânzare un apartament cu 4 camere, circular/posibilitate transformate în decomandat, confort 1 sporit, situat în zona Universitate, în imediată apropiere parcului Izvor, metrou Universitate, într-un imobil construit în anul 1948, (Nu are grad de urgență) disponibil la etajul 2 din 8, cu o suprafață de 120 mp, 2 bai, 3 balcoane, bucatarie. Apartamentul nu are închiriat, necesită renovare. Imobilul este situat în apropiere de piață, stație RATB, școli, grădiniță. ID intern: 97244.



Specificații generale

Interior Alte facilități

<http://www.crimob.ro/apartament-4-camere-de-vanzare-universitate-bucuresti-95612.html>

Specificații generale

Cod Wzmo3FUWU7

- Anul construcției 1948
- Compartimentare Atașat
- Suprafața spațiului 120m²
- Suprafața totală 105m²
- Nivele 8
- Nivel 2

Interior

Camere 4

- Băi 2

Alte facilități

Grădiniță Nu

- Terasă Nu
- Balcon Da
- Alee către garaj Nu
- Lift Da
- Parcare Da
- Garaj Nu
- Depozitare Nu
- Pod Nu
- Subsol Nu Contactează-ne!

În legătură cu Iuliana Corban, CR Imobiliare

0729665224

<https://wzmo.ro/ro/imobiliare/centrul-civic/apartament-de-vanzare-4-camere/3FUWU7>

Comparabila D – Apartament

Ultracentral Bucuresti ap. 4 camere

150 000 EUR negociabil

Bucuresti, Sector 2 Rosetti [Vezi pe harta](#)

Valabil din 01.09.2021 21:52:04



Specificatii

Suprafata utila 100,0 m²

Numar camere 4

Numar bai 2

Etaj etaj 3

Compartimentare circular

Confort I

Anul constructiei 1938

Incalzire centrala bloc

Numar niveluri 7

Structura de rezistenta beton

Numar bucatarii 1

Numar balcoane 2

Numar terase 2

Destinatie Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate

Sistem incalzire Calorifere, Termoficare

Acces internet Cablu, Wireless

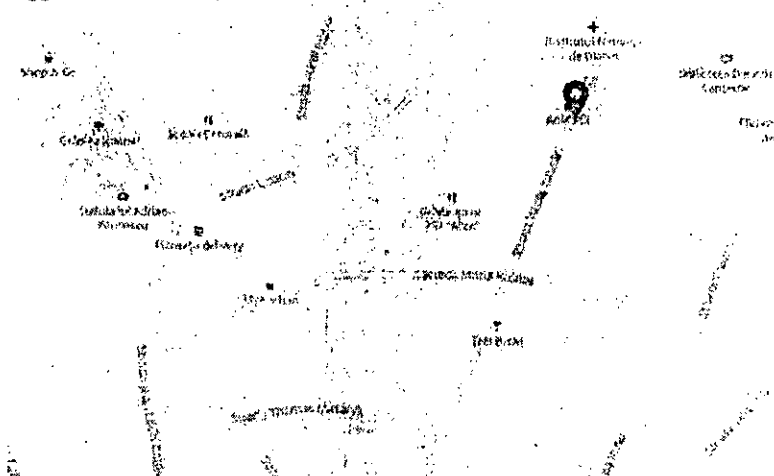
Stare interior Buna

Ferestre cu geam termopan Aluminu

Podele Parchet

Descriere

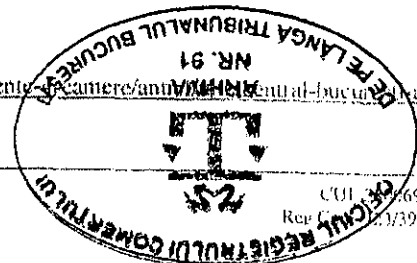
Bucuresti, Ultracentral - Intercontinental proprietar str. V. Lascăr, investitie ap. deosebit 4 cam. circular semidec. (114 mp. et. 3/7 bloc solid an 1938, fara lg. 112/1995), 2 intrari, cam. serviciu, multiple dep, baie, Wc serviciu. 2 balcoane, terasa loggie. Pret 150.000 Eliberabil imediat acte la zi.



tel 0750462626

<https://www.comimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/2429564h54g7fgedd3ge2d7964i3f29.html>

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeeval@gmail.com

51

46

CUI: 316981
Reg. C. 2/3919/2017



ANEXA A

CENTRALIZATOR VALORI

- Cladire tip Bloc office/rezidential cu apartamente cu 5 si 6 camere -

Proprietar: S.C. AXA INVEST S.R.L.		31.08.2021		4.9348 lei/E			
Adresa: Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, mun. Bucuresti		Valoarea prin Plata		Valoarea prin Plata (teren)			
Nr. Cpt.	DENUMIRE	Valoarea prin Cost		LeI	Euro		
		LeI	Euro				
1	CLADIRE (Bloc - S+P+7E)	1,057.0 mp	3,181,276	844,661	4,778,900	988,399	
TOTAL ARIE/CONSTRUITA [Acad]		1,970.0 mp	5,181,276 lei	844,661 €	din care teren :		
2	SUPRAFATA TEREN	245.0 mp	942,200 lei	190,921 €	942,200 lei	190,921 €	
TOTAL PROPRIETATE : TEREN + CLADIRE			4,123,476 lei	835,582 €	4,778,900 lei	988,399 €	
Valoarea Unitara Au apartamente				0.564 lei/mp		921 €/mp	
						942,200 lei	190,921 €
						3,846 lei/imp	778.21 euro/imp



RAPORT DE EVALUARE

S.C. AXA INVEST S.R.L.

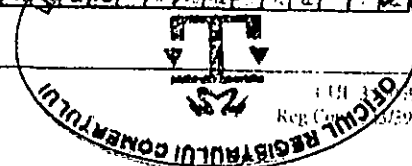
TEREN și CLADIRE tip BLOC

Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, Sector 2, București

1 euro =									
31.08.2021									
4.9348 lei									
TERENURI	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	Comparabila F		
Elemente de comparatie		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta		
Pret (€/mp)		809.5	1.493.5	1.441.2	646.9	904.8	833.3		
Tip tranzactie		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%		
ajustare		728.57	1.344.11	1.297.11	582.21	814.29	750.00		
Pret ajustat		728.57	1.344.11	1.297.11	582.21	814.29	750.00		
Drept de proprietate		deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin		
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
Pret ajustat		728.57	1.344.11	1.297.11	582.21	814.29	750.00		
Conditii finantare		la plata	la plata	la plata	la plata	la plata	la plata		
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
Pret ajustat		728.57	1.344.11	1.297.11	582.21	814.29	750.00		
Conditii de plata		Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021		
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%		
Pret ajustat		728.57	1.344.11	1.297.11	582.21	834.64	750.00		
Locatiune		Str. Maria Rosetti la 1.4km de Plata Universitatii si la 2.1km de Plata Unirii	Bd. Dacia	Plata Rosetti	str. Vasile Lascar	Calea Mosilor	Str. Vitorului		
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
Pret ajustat		728.57	1.344.11	1.297.11	582.21	834.64	750.00		
Suprafata totala teren (mp)		483.00	535.00	485.00	371.00	420.00	300.00		
Ajustare		9.74%	9.03%	9.80%	5.14%	7.14%	-0.16%		
Pret ajustat		799.35	1.466.18	1.424.18	612.15	894.26	748.80		
Caracteristici fizice		11.59	11.59	11.59	11.59	15.85	10.2		
Pret stradal (m)		11.59	11.59	11.59	11.59	15.85	10.2		
Pret de forma		1.82	1.82	1.29	1.84	1.67	2.88		
Ajustare		3.17%	0.0%	0.54%	13.0%	-0.15%	1.66%		
Pret ajustat		816.68	1.464.10	1.431.80	691.83	892.90	756.73		
Regulabilitate		regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata		
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
Pret ajustat		816.68	1.464.10	1.431.80	691.83	892.90	756.73		
Topografie teren		suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana	suprafata plana		
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
Pret ajustat		816.68	1.464.10	1.431.80	691.83	892.90	756.73		

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeeval@gmail.com

CU 13/1981
Reg. Com. 5/2919/2017

45



5-a) oțes comparabilă cu cea mai redusă valoare de ajustare totală brută și totală brută procentuală (cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea subiect) prezum și cel mai mic număr de ajustări

Comparabila A:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/mosilor/teren-construcii-de-vanzare-X78E1301?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330
Comparabila B:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresii/dacia/teren-construcii-de-vanzare-YCTC000C2kita=91307115&listing=1&imoidviz=2700914330
Comparabila C:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/p-ta-rosetti/teren-construcii-de-vanzare-X5F40301H?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330
Comparabila D:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresii/dacia/teren-construcii-de-vanzare-Y2A0307C2kita=950711364&listing=1&imoidviz=2700914330
Comparabila E:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/mosilor/teren-construcii-de-vanzare-X4KE1301R?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330
Comparabila F:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/eminescu/teren-construcii-de-vanzare-X37L1301D?lista=259721364&listing=1&imoidviz=2700914330

Ajustar:

[illegible]

evaluare - Ajustările cu cate -5% pentru Localizare aplicate comparabilelor. A si Cau fost aplicate ca diferenta de localizare considerand o localizare mai buna a proprietatii evaluate fiind amplasata in vecinatatea metroului si a Parcului Bazilescu ca punct central de referinta al cartierului

suprafața totală teren (mp) : Ajustările aplicate comparabilelor A, B, C și D au fost calculate pentru diferențele față de proprietatea evaluată fiind ajustate considerând câte 5% pentru fiecare dublare de suprafață.

Factorul de forma: Ajustările aplicate comparabilelor B și C au fost calculate pentru diferențele dintre Ff al fiecărei comparabile și Ff al proprietății evaluate aplicând câte 1% pentru fiecare 0,1 diferență. A fost

considerăm ca portul optim al laturilor terenului ia 1,5

este un avantaj: Ajustările cu 5%, 12,5%, 10% și 10% aplicate comparabilelor A, B, C și D au fost aplicate considerând utilizarea maxim productivă în virtutea căreia, regimul de înaltă maxim posibil al clădirilor este în condiții de maxim posibil de confort important. A fost aplicată ajustare de 5% pentru fiecare etaj posibil de construit

Prin urmare, rezultatele obținute în urma aplicării celor două metode de calcul pot fi considerate ca fiind în concordanță cu rezultatele obținute în urma aplicării metodei de calcul a pierderii de capital.

proprietate evaluata are utilizare mixta si ca atare este mai versatila

condiții de plată teren : Au fost aplicate ajustări comparabilelor A, B, C și D pentru existența unor construcții demoliabile pe teren considerând costurile de autorizare demolare, demolare efectivă, debarasare și asigurare/reformatare teren la cea 50euro/mo

1. Criteriul nu a fost îndeplinit

1

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.
 Mobil: 0728 772 642 / e-mail: officeeval@gmail.com

56

[illegible]

[illegible]



Conditii de exploatare		Incercari		31.08.2021	
Sare tehnica		Functionala buna			
Depreciere fizica	EURO	0	0.00%		
- recuperabila					
- nerecuperabila	564.608		46.69%		
Depreciere fizica totala	564.608		46.69%		
Depreciere functionala	EURO	0	0.00%		
- recuperabila					
- nerecuperabila					
Depreciere functionala totala	0		0.00%		

Denumire Element constructie	Pondere in uzura totala	Varsta efectiva	Varsta maxima	Coefficient varsta efectiva	Coefficient uzura
Structura rezistenta	40%	21	100	21%	8.40%
Compartimentari	11%	89	100	89%	9.79%
Terata	6%	21	15	140%	8.40%
Finisaje exterioare	5%	21	30	70%	3.50%
Finisaje interioare	20%	4	20	20%	4.00%
Instalatii	18%	21	30	70%	12.60%
Depreciere fizica si functionala totala	100%				46.69%
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate					

ELEMENTE DE CALCUL		VALORI	
CIB	EURO / mp	mp	514
Arta constructie de asigurare - Cladire principala - S-P-R-T-E		EURO	1.970.00
CIB total			1.209.259
Depreciere fizica totala	%		46.69%
Depreciere functionala	%		0.00%
Depreciere economica	%		0.00%
Total depreciere %	%		46.69%
Total depreciere	EURO		544.608
COSTI INLOCUIRI NETE (CIN) - Cladire S-P-R-T-E	EURO		644.608
	lei		3.181.276
		Valori unitare	
			322 euro/mp
			1.645 lei/mp



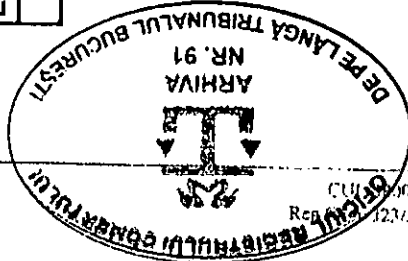
Anexa D

CENTRALIZATOR GENERAL BLOC S+P+7E

Etaj	Nr. Apartament	Tip. apartament	Arie utila - Au	VALOARE UNITARA APARTAMENT		VALOARE TOTALA APARTAMENT/BLOC	
				lei/mp	euro/mp	lei	euro
Etaj P	Apartament 1	5 camere	140.75	4,215	854	627,500	127,155
Etaj 1	Apartament 2	6 camere	148.86	4,779	968	719,900	145,887
Etaj 2	Apartament 3	6 camere	150.65	4,764	965	719,500	145,792
Etaj 3	Apartament 4	6 camere	151.02	4,728	958	712,200	144,322
Etaj 4	Apartament 5	6 camere	150.65	4,418	895	700,000	141,852
Etaj 5	Apartament 6	6 camere	158.43	4,495	911	656,200	132,978
Etaj 6	Apartament 7	5 camere	145.98	4,409	893	643,600	130,413
				31,808	6,446	4,778,900	968,399

Valoare unitara medie

4,544 lei/mp	921 euro/mp
--------------	-------------



ANEXA E-P

ABORDAREA PRIN PIATA - APARTAMENT 5 SI 6 CAMERE

Comparabila A:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-X9QV0002N?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imgdiviz=2700914330
Comparabila B:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-XA8S101CQ?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imgdiviz=2700914330
Comparabila C:	https://vizmo.ro/ro/imobiliare/centrul-civic/apartament-de-vanzare-4-camere/3fUWU7
Comparabila D:	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anunt-ultrasentinal-bucuresii-ap-4-camere/2429564h5f4p7fgedd3gg2d7964i3f29.html

	31.08.2021	1 euro =	4.9348 lei
LOCUINTA	Comparabila A	Comparabila C	Comparabila D
Elemente de comparatie			
Pret (€) oferta	129.000	127.000	150.000
Ajustare negociere	-10.00%	-10.30%	-10.00%
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Preț pe proprietate transmisă	deplin	deplin	deplin
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Condiții de finanțare	nivel piata	nivel piata	nivel piata
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Condiții de plată	Aug. 2021	Aug. 2021	Aug. 2021
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Cheltuieli imediat după vânzare	nul	nul	nul
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Condiții de vânzare	independent	independent	independent
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000

RAPORT DE EVALUARE

S.C. AXA INVEST S.R.L.

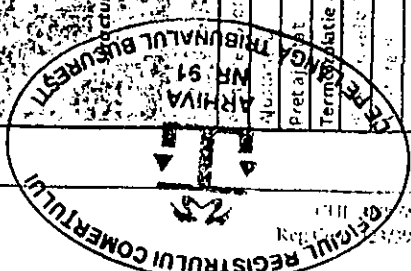
TEREN si CLADIRE tip BLOC

Sirada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, Bucuresti

Localizare	Sir. Maria Rosetti - la 1.4km de Plata Universitatii si la 2.2km de Plata Unirii	Bd N. Balcescu - zona Plata Universitatii	zona Plata Universitatii	Str. V. Lascarescu - zona Centrul Civic	
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica					
Pret ajustat	116,100	117,000	114,300	135,000	
Caracteristici fizice					
Regim Inaltim / nivele clădire	3 / S+P+7E	7 / S+P+7E	2 / S+P+8E	3 / S+P+7E	
Ajustare %	-8%	-5%	-10%	-9%	
Ajustare valorica	-9,288	-5,850	-11,430	-12,050	
Pret ajustat	106,812	111,150	102,870	124,200	
Caracteristici tehnice					
Tip clădire	148.86	126	104	114	
Suprafata utila (mp)	138.9	22.9	44.9	34.9	
Ajustare valorica	70,728	10,194	33,928	10,595	
Ajustare %	19.41%	10.97%	23.49%	14.97%	
Pret ajustat	127,540	123,344	126,799	142,795	
Utilitate actuala	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential	
Ajustare valorica					
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Ajustare valorica					
Pret ajustat	127,540	123,344	126,799	142,795	
Tip apartament	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	circular	
Ajustare valorica					
Ajustare %	0%	0%	0%	0%	
Ajustare valorica					
Pret ajustat	127,540	117,177	126,799	135,655	
Caracteristici tehnice					
Structura	structura antisismica grad B	structura antisismica grad B	structura antisismica grad B	structura antisismica grad B	
Finisaje	modern, umet, g, f, parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie PVC, usi sucia securizata, sistem de alarma, camere video, interfon, lift, c. si abia	modern, umet, g, f, parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie PVC, usi sucia securizata, sistem de alarma, camere video, interfon, lift, c. si abia	modern, umet, g, f, parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie PVC, usi sucia securizata, sistem de alarma, camere video, interfon, lift, c. si abia	modern, umet, g, f, parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie PVC, usi sucia securizata, sistem de alarma, camere video, interfon, lift, c. si abia	
Ajustare valorica					
Ajustare %					
Ajustare valorica					
Pret ajustat	155,040	143,677	137,199	135,655	
Terminatii exterioara					
Ajustare valorica					
Ajustare %					
Ajustare valorica					
Pret ajustat	155,040	143,677	137,199	135,655	

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil. 0728 772.642 / e-mail: officeeval@prooffice.ro



Incalzire	CT incalzire si ventilatie cu chiller centralizata de bloc	Termoficare	CT imobil	CT individuala	Termoficare
Pret ajustat	da x 1	156,540	148,677	137,199	137,155
Alustare valonice		-2,500			
Alustare %		-1,62%			
Pret ajustat	da x 2	154,040	146,177	132,199	129,655
Alustare valonice		-2,500			
Alustare %		-1,62%			
Pret ajustat	da x 3	151,540	143,677	129,699	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 4	151,540	143,677	129,699	127,155
Alustare valonice		1,62%			
Alustare %		7,61%			
Pret ajustat	da x 5	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 6	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 7	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 8	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 9	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 10	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 11	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 12	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 13	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 14	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 15	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 16	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 17	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 18	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 19	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 20	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 21	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 22	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 23	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 24	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 25	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 26	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 27	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 28	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 29	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 30	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 31	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 32	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 33	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 34	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 35	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 36	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 37	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 38	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 39	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 40	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 41	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 42	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 43	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 44	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 45	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 46	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 47	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 48	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 49	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 50	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 51	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 52	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 53	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 54	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 55	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 56	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 57	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 58	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 59	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 60	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 61	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 62	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 63	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 64	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 65	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 66	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 67	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 68	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 69	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 70	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 71	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 72	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 73	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 74	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 75	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 76	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 77	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 78	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 79	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 80	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 81	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 82	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 83	154,002	143,677	131,560	127,155
Alustare valonice		0,00%			
Alustare %		0,00%			
Pret ajustat	da x 84	154,002	143,677		

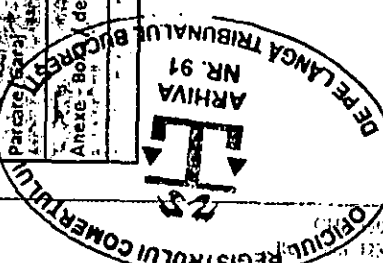
(rotunjita)

Se a ales compatabila cu cea mai redusa valoare de ajustari totale brute, cea mai redusa valoare de ajustari totale procentuale

Ajustari:

Diminuarea cu 5% a pretului de oferta aplicate comparabililor reprezinta negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vanzare. Procentul de negociere reprezinta atitudinea potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce respectiv de a mentine valoarea initiala. Pe o piata imobiliara in continuare instabila, sensibila la factori externi precum mediul social, politic si bancar, pretul de vanzare tinde sa urmareasca valorile medii din zona analizata. Astfel vanzatorul nu va obtine pretul esteptat nica cumparatorul nu va plati pretul cel mai mic existent in zona. Din aceasta cauza a contractarii relese valorii de piata ajustata si dupa celelalte caracteristici particulare.

regim inaltim / nivele cladire	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu procente corespunzatoare considerand diferentele de amplasament pe nivelele blocurilor etajul 1 fiind cel mai bine amplasat.
aria utila (mp) estimata	Ajustariile pentru Aria utila aplicate comparabilelor A, B, C si D au fost calculate pentru diferentele dintre Au a fiecarei comparabile si Au a proprietatii evaluate multiplicata cu valoarea medie a preturilor unitare ale celor 4 comparabile
Tip apartament	Au fost ajustate comparabilele B si D cu valori si respectiv procente corespunzatoare tinand seama de diferentele de confort intre un apartament decomandat si unul semidecomandat
structura, grad finisare, modernizari	Ajustarea cu 250 euro/mp aplicata suprafetelor apartamentelor comparabile pentru refacerea finisajelor a fost aplicata comparabilei A, B si C pentru vechimea finisajelor
inaltare	Ajustarea comparabililor A si C cu -1.500 euro a fost aplicata tinand cont de investitia in centrala termica proprie precum si alte costuri aditionale
Balcon	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu sume corespunzatoare realizarii unui balcon de dimensiuni medii tinand cont de faptul ca apartamentul evaluat are balcon. Costul pentru constructia unui balcon a fost apreciat la 2500euro inclusiv proiect, avize si AC
Baie	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu 2500 euro pentru fiecare grup sanitar / baie in plus sau in minus fata de proprietatea evaluata
Parcare teren	A fost ajustata comparabila C cu -600 euro (50 euro/unu) pentru existenta unui loc de parcare spre diferenta de apartamentul evaluat care nu detine parcare proprie. Valoarea contine si un factor important de confort
Anexe - Bol, depozitare	Au fost ajustate comparabilele A si C cu valori si respectiv procente corespunzatoare tinand seama de inexistenta boxelor la subsol considerand valoarea unitara determinata prin cost respectiv 228 euro/mp pentru compartimentari suplimentare, inchideri, finisaje la subsol
	Celelalte criterii nu au fost ajustate



40

Anexa E-1

ABORDAREA PRIN PIATA - APARTAMENT 5 si 6 CAMERE

Comparabila A:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuressti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-X9QV0002N?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoldviz=2700914330
Comparabila B:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuressti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-XA85101CO?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoldviz=2700914330
Comparabila C:	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/centrul-civiz/apartament-de-vanzare-4-camere/3FUWU7
Comparabila D:	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anuni/ultracentral-bucuresti-ap-4-camere/2429564h5f4a7fgedd3gg2d796413f29.html

	31.08.2021	1 euro =	4.9148 lei
LOCUNITA			
Elemente de comparatie	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila D
Pret (€) oferta	129.000	130.000	127.000
Ajustare negociere	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret ajustat	116.100	117.000	114.300
Drept de proprietate transmis	considerat deplin	deplin	deplin
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0
Pret ajustat	116.100	117.000	114.300
Conditii de finantare	nivel piata	nivel piata	nivel piata
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0
Pret ajustat	116.100	117.000	114.300
Conditii de plata	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0
Pret ajustat	116.100	117.000	114.300
Cheltuieli imediate dupa vanzare	nivel piata	nivel piata	nivel piata
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0
Pret ajustat	116.100	117.000	114.300
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0
Pret ajustat	116.100	117.000	114.300



Localizare	Sr. Maria Rosetti - la 1.4km de Piata Universitatii si la 2km de Piata Unirii	Piata CA Rosetti	Bd N. Balcescu - zona Piata Universitatii	zona Piata Universitatii - centrul Civic	Sr. V. Lascar
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorice		0	0	0	0
Pret ajustat		116,100	117,000	114,300	135,000
Caracteristici ficale					
regim inaltime / nivele cladire:	1 / S+P+E	3 / S+P+E	7 / S+P+E	2 / S+P+E	3 / S+P+E
Ajustare %		3%	6%	1%	2%
Ajustare valorice		3,322	7,020	1,243	2,700
Pret ajustat		118,422	124,020	115,443	137,700
aria utila (mp) estimata	150.65	110	126	104	114
		40.7	24.7	16.7	16.7
Ajustare valorice		21,683	13,149	24,880	23,549
Ajustare %		18.31%	10.60%	21.55%	14.20%
Pret ajustat		140,105	137,169	140,327	157,249
Utilizare actuala	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorice		0	0	0	0
Pret ajustat		140,105	137,169	140,327	157,249
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	circular
Ajustare %		0%	-5%	0%	-5%
Ajustare valorice		0	-6,858	0	-7,862
Pret ajustat		140,105	130,310	140,327	149,387
structura, grad finisare, modernizari	structura antiseism grd B : fara risc seismic; finisaje moderne, u met g f, parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie PVC, usi sticla securizata, sistem de alarma, camere video, interfon, lift x l, c, s i a b i	finisaje vechi, necesita renovare - u met g f parchet masiv, vopsea lavabila, tamplarie PVC, AC, lift - fara risc seismic	finisaje vechi - u met g f parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie PVC, AC, lift - fara risc seismic	finisaje moderne - u met g f, parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie AI, AC, fara risc seismic	
Ajustare %		15.02%	5.17%	5.17%	
Pret ajustat		167,505	161,810	150,727	159,387
Termoizolare exteriora	nu	nu	nu	nu	nu
Pret ajustat		167,505	161,810	150,727	159,387

Incalzire	CT incalzire si ventilatie cu chiller centralizata de bloc	Termoficare	CT imobii	CT individuala	Termoficare
Ajustare valorige		169,105	161,810	150,727	130,887
Pret ajustat	da x 2	da x 2	da x 2	da x 3	da x 4
Ajustare valorige		0	0	-3,500	5,000
Ajustare %		0.00%	0.00%	-1.00%	-2.32%
Pret ajustat	da x 2	da x 2	da x 2	da x 2	da x 2
Bale	da x 2	da x 2	da x 2	da x 2	da x 2
Ajustare valorige		0	0	0	0
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,105	161,810	148,227	145,887
Parcare / Garaj	nu/nu	nu/nu	nu/nu	da/nu	nu/mp
Ajustare valorige		0	0	-600	0
Ajustare %		0.00%	0.00%	-0.40%	0.00%
Pret ajustat		169,105	161,810	147,627	145,887
Anexe: Boxa / depozitare	da x 1	da x 1	da	da	da
Ajustare %		1.00%	0.00%	1.00%	0.00%
Ajustare valorige	7.40 mp	1687	0	1687	0
Pret ajustat		170,792	161,810	149,313	145,887
Aces	din strada asfaltata	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorige		0	0	0	0
Pret ajustat		170,792	161,810	149,313	145,887
Utilitati	complete - functionale	complete - functionale	complete - functionale	complete - functionale	complete - functionale
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorige		0	0	0	0
Pret ajustat		170,792	161,810	149,313	145,887
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorige		0	0	0	0
Pret ajustat		170,792	161,810	149,313	145,887
Ajustare bruta bruta (valoare absoluta)		54,692	58,527	41,213	36,612
Ajustare bruta procentuala		32.03%	36.19%	27.21%	25.14%
Valoarea		170,792	161,810	149,313	145,887
VALOARE PROPUSE APARTAMENT 6 cam		968 euro/mp	4,779 lei/mp		

(rotunjita)

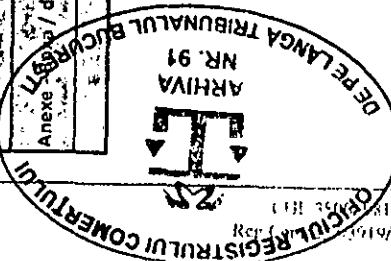
S-a ales comparabila cu cea mai redusa valoare de ajustari totale brute, cea mai redusa valoare de ajustari totale procentuale



Ajustări :

Diminuarea cu 5% a pretului de oferta aplicată comparabilelor reprezintă negocierii pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vânzare. Procentul de negociere reprezintă atitudinea potențialilor cumpărători și vânzătorii de a reduce respectiv de a menține valoarea inițială. Pe o piață imobiliară în continuă schimbare, sensibilitate la factorii externi precum mediul social, politic și financiar, pretul de vânzare tinde să urmărească valorile medii din zona analizată. Astfel vânzătorul nu va obține pretul cel mai mic existent în zona. Din această luptă a contrailor relese valorarea de piață ajustată și după celelalte caracteristici particulare.

regim înaltimetric / nivele clădire	Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu procente corespunzătoare considerând diferențele de amplasament pe nivelele blocurilor etajul 1 fiind cel mai bine amplasat.
aria utilă (mp) estimată	Ajustările pentru aria utilă aplicate comparabilelor A, B, C și D au fost calculate pentru diferențele dintre Au a fiecărei comparabile și Au a proprietății evaluate multiplicată cu valoarea medie a prețurilor unitare ale celor 4 comparabile
Tip apartament	Au fost ajustate comparabilele B și D cu valori și respectiv procente corespunzătoare ținând seama de diferențele de confort între un apartament de comandat și unul semidecomandat
structură, grad finisare, modernizări	Ajustarea cu 250 euro/mp aplicată suprafețelor apartamentelor comparabile pentru refacerea finisajelor a fost aplicată comparabilei A, B și C pentru vechimea finisajelor
încalzire	Ajustarea comparabilelor A și C cu -1.500 euro a fost aplicată ținând cont de investiția în centrala termică proprie precum și alte costuri adiționale
Balcon	Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu sume corespunzătoare realității unui balcon de dimensiuni medii ținând cont de faptul că apartamentul evaluat are balcon. Costul pentru construcția unui balcon a fost apreciat la 2500 euro inclusiv proiect, avize și AC
Baie	Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu 2500 euro pentru fiecare grup sanitar / baie în plus sau în minus față de proprietatea evaluată
Parcare/Garaj	A fost ajustată comparabilă C cu -600 euro (50 euro/lună) pentru existența unui loc de parcare spre diferența de apartamentul evaluat care nu deține parcare proprie. Valoarea conține și un factor important de confort
Anexe / depozitare	Au fost ajustate comparabilele A și C cu valori și respectiv procente corespunzătoare ținând seama de inexistența boxelor la subsol considerând valoarea unitară determinată prin cost respectiv 228 euro/mp pentru compartimentări suplimentare, închideri, finisaje la subsol
	Celelalte criterii nu au fost ajustate



Anexa E-2

ABORDAREA PRIN PIATA - APARTAMENT 5 si 6 CAMERE

Comparabila A:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuressti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-XSQV0002N?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330
Comparabila B:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuressti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-XA85101CQ?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330
Comparabila C:	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/centrul-civic/apartament-de-vanzare-4-camere/3FUWU7
Comparabila D:	https://www.tomlmo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anunt/ultracentral-bucuresti-ap-1-camere/24295645f4g7fgedd38g2d7964f3f29.html

	31.08.2021	1 euro =	4.9348 lei
LOCUINTA			
Elemente de comparatie	Comparabila A	Comparabila C	Comparabila D
Pret (€) oferta	129.000	127.000	150.000
Ajustare negociere	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Preț de proprietate transmisă	Considerat deplin	deplin	deplin
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Condiții de finanțare	nivel piață	nivel piață	nivel piață
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Condiții de piață	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Cheltuieli imediat după vânzare	nu	nu	nu
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorică	0	0	0
Pret ajustat	116.100	114.300	135.000



RAPORT DE EVALUARE

S.C. AXA INVEST S.R.L.

TEREN si CLADIRE tip BLOC

Strada MARIA ROSETTI nr. 5A, sector 2, Bucuresti

Localizare	Str. Maria Rosetti - la 1.4km de Plata Universitatii si la 2.2km de Plata Unirii	Plata CA Rosetti	Bd N. Balcescu - zona Plata Universitatii	Zona Plata Universitatii - Centrul Civic	Str. V. Lascar
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	116,100	117,000	117,000	114,300	135,000
Caracteristici fizice					
regim inaltime / nivele cladire	2 / S+P+7E	3 / S+P+4E	7 / S+P+8E	2 / S+P+8E	3 / S+P+7E
Ajustare %	1%	1%	5%	0%	1%
Ajustare valorica	1161	1161	5850	0	1330
Pret ajustat	117,261	117,261	122,850	114,300	136,350
aria utila (mp) estimata	110	110	126	104	114
Ajustare valorica	410	410	250	470	370
Ajustare %	21.88%	21.88%	13.34%	25.08%	19.74%
Ajustare valorica	18,65%	18,65%	10,86%	21,94%	14,48%
Pret ajustat	139,141	139,141	136,196	139,381	156,097
Utilizare actuala	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.20%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	139,141	139,141	136,196	139,381	156,097
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	circular
Ajustare %	0%	0%	-5%	0%	-5%
Ajustare valorica	0	0	-6810	0	-7805
Pret ajustat	139,141	139,141	129,386	139,381	148,292
structura antisism grad 8	structura antisism grad 8	structura antisism grad 8	structura antisism grad 8	structura antisism grad 8	structura antisism grad 8
fara risc seismic, finisaje	fara risc seismic, finisaje	fara risc seismic, finisaje	fara risc seismic, finisaje	fara risc seismic, finisaje	fara risc seismic, finisaje
moderne, uimet, g. f. parchet	moderne, uimet, g. f. parchet	moderne, uimet, g. f. parchet	moderne, uimet, g. f. parchet	moderne, uimet, g. f. parchet	moderne, uimet, g. f. parchet
lamina C, vopsea lavabila,	lamina C, vopsea lavabila,	lamina C, vopsea lavabila,	lamina C, vopsea lavabila,	lamina C, vopsea lavabila,	lamina C, vopsea lavabila,
templarie PVC, usi sticla	templarie PVC, usi sticla	templarie PVC, usi sticla	templarie PVC, usi sticla	templarie PVC, usi sticla	templarie PVC, usi sticla
securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,
camere video, interfon,	camere video, interfon,	camere video, interfon,	camere video, interfon,	camere video, interfon,	camere video, interfon,
lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi
Ajustare %	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	139,141	139,141	129,386	139,381	148,292
finisaje obisnute, necesita	finisaje obisnute, necesita	finisaje obisnute, necesita	finisaje obisnute, necesita	finisaje obisnute, necesita	finisaje obisnute, necesita
improspatare - uimet,	improspatare - uimet,	improspatare - uimet,	improspatare - uimet,	improspatare - uimet,	improspatare - uimet,
g. f. parchet laminat, vopsea	g. f. parchet laminat, vopsea	g. f. parchet laminat, vopsea	g. f. parchet laminat, vopsea	g. f. parchet laminat, vopsea	g. f. parchet laminat, vopsea
lavabila, templarie PVC, AC	lavabila, templarie PVC, AC	lavabila, templarie PVC, AC	lavabila, templarie PVC, AC	lavabila, templarie PVC, AC	lavabila, templarie PVC, AC
lift - fara risc seismic	lift - fara risc seismic	lift - fara risc seismic	lift - fara risc seismic	lift - fara risc seismic	lift - fara risc seismic
Ajustare %	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	139,141	139,141	129,386	139,381	148,292
Termoclimate	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %	0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	139,141	139,141	129,386	139,381	148,292

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeval@prooffice.ro



37

Incalzire	CT incalzire si ventilatie cu chiller centralizata de bloc	Termoficare	CT imobil	CT individuala	Termoficare
Valoarea de calcul		169,141			169,141
Ajustare %		0,00%			0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	149,781	150,792
Balcon / logie	da x 2	0	0	da x 3	0
Ajustare valorice		0	0	2,552	2,552
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	147,281	145,792
Bale	da x 2	0	0	da x 2	0
Ajustare valorice		0	0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	147,281	145,792
Parcare / Garaj	nu/nu	0	0	da/nu	0
Ajustare valorice		0	0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	146,681	145,792
Anexe - Boxa / depozitare	da x 1	0	0	nu	0
Ajustare valorice		0	0	1,333	1,333
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	148,014	147,125
Ajustare valorice		0	0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	148,014	147,125
Acces din strada asfaltat		0	0	asfaltat	0
Ajustare valorice		0	0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	148,014	147,125
Utilitati complete - functionale		0	0	complete - functionale	0
Ajustare valorice		0	0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	148,014	147,125
Componente nonimobiliare	nu	0	0	nu	0
Ajustare valorice		0	0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	148,014	147,125
Ajustare valorice		0	0	0	0
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat		169,141	160,886	148,014	147,125
Valoarea totala bruta (Valori absolute)		55,070	57,506	40,609	36,402
Ajustare totala procentuala		47,48%	49,2%	35,5%	27,0%
Nr. ajustari		5	5	5	5
Valoarea totala bruta		114,110	118,392	89,398	83,727
Valoare propusa APARTAMENT 6 cam.		965 euro/mp	965 euro/mp	965 euro/mp	965 euro/mp
Valoarea totala bruta		719,500 lei	719,500 lei	719,500 lei	719,500 lei

(rotunjita)

S-a ales comparabila cu cea mai redusa valoare de ajustari totale brute, cea mai redusa valoare de ajustari totale procentuale





Ajustari:

Diminuarea cu 5% a pretului de oferta aplicate comparabilelor reprezinta negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vanzare. Procentul de negociere reprezinta atitudinea potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce, respectiv de a mentine valoarea initiala. Pe o piata imobiliară în continuă schimbare, sensibilitate la factori externi și cum mediul social, politic și economic influențează valorile medii din zona analizată. Astfel vânzătorul nu va obține pretul estimat năd comparatului nu va plăti pretul cel mai mic existent în zona. Din această luptă a contradicțiilor reiese valoarea de piață ajustată și după celelalte caracteristici particulare.

Regim imobiliar / nivele clădire	Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu procente corespunzătoare considerând diferențele de amplasament pe nivelele blocurilor etajul 1 fiind cel mai bine amplasat
Artă utilă (mp) estimată	Ajustările pentru Artă utilă aplicate comparabilelor A, B, C și D au fost calculate pentru diferențele dintre Au a fiecarei comparabile și Au a proprietății evaluate înmulțite cu valoarea medie a preturilor unitare ale celor 4 comparabile
Tip apartament	Au fost ajustate comparabilele B și D cu valori și respectiv procente corespunzătoare ținând seama de diferențele de confort în care un apartament de comandat și unul semidecomandat
Structură, grad finisare, modernizare	Ajustarea cu 250 euro/mp aplicată suprafețelor apartamentelor comparabile pentru refacerea finisajelor a fost aplicată comparabilei A, B și C pentru vechimea finisajelor
Încălzire	Ajustarea comparabilelor A și C cu -1.500 euro a fost aplicată ținând cont de investiția în centrala termică proprie precum și alte costuri adiționale
Balcon	Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu sume corespunzătoare realizării unui balcon de dimensiuni medii ținând cont de faptul că apartamentul evaluat are balcon. Costul pentru construcția unui balcon a fost apreciat la 2500 euro inclusiv proiect, aviz și AC
Baie	Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu 2500 euro pentru fiecare grup sanitar / baie în plus sau în minus față de proprietatea evaluată
Parcare (car)	A fost ajustată comparabila C cu -600 euro (50 euro/lună) pentru existența unui loc de parcare spre diferența de apartamentul evaluat care nu deține parcare proprie. Valoarea conține și un factor important de confort
Anexe - Boxă de poartă	Au fost ajustate comparabilele A și C cu valori și respectiv procente corespunzătoare ținând seama de inexistența boxelor la subsol considerând valoarea unitară determinată prin cost respectiv 228 euro/mp pentru compartimentări suplimentare, închideri, finisaje la subsol
	Celelalte criterii nu au fost ajustate

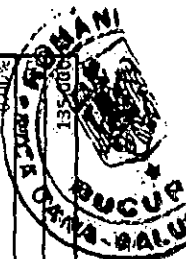
ARHIVA
NR. 91

Anexa E-3

ABORDAREA PRIN PIATA - APARTAMENT 5 si 6 CAMERE

Comparabila A:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-x9qv0002N?lista=199652336&listing=1&sla=lista&imolidviz=2700914330
Comparabila B:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-xa85101CQ?lista=199652336&listing=1&sla=lista&imolidviz=2700914330
Comparabila C:	https://www.imobiliare.ro/ro/imobiliare/centru-civil/apartament-de-vanzare-4-camere/3FUDWU7
Comparabila D:	https://www.imobiliare.ro/apartamente/imobiliare/de-vanzare/apartamente-4-camere/anynt/ultracentral-bucuresti-ap-4-camere/2429564h5f4g7fgedd38g2d7964i3f29.html

		31.08.2021	1 euro =	4.9348 lei
LOCUINTA	Proprietate	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Elemente de comparatie	de evaluat			
Pret (€) oferta		129.000	130.000	127.000
Ajustare negociere		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Drept de proprietate transmis	considerat depin	depin	depin	depin
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Conditii de finantare	nivel piata	nivel piata	nivel piata	nivel piata
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Conditii de plata	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Chesteria imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300



Localizare	Sr. Maria Rosetti - la 1.4km de Plata Universitatii si la 2.2 km de Plata Unirii	Plata CA Rosetti	zona Plata Universitatii	zona Plata Universitatii si control Civic	Sr. V. Lasca
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	116,100	116,100	117,000	114,300	235,000
Caracteristici fizice					
Regim inaltim / nivele cladire	3 / S+P+7E	3 / S+P+4E	7 / S+P+8E	2 / S+P+8E	3 / S+P+7E
Ajustare %	0%	0%	48%	3%	0%
Ajustare valorica	0	0	4650	-2429	0
Pret ajustat	116,100	116,100	121,680	110,871	135,000
Caracteristici utilitat					
Caracteristici utilitat	150.65	110	126	104	114
Ajustare valorica	40.7	21,823	24.7	46.7	36.7
Ajustare %	35%	19.69%	20.24%	42.44%	26.48%
Pret ajustat	137,783	137,783	134,829	135,755	154,549
Utilizare actuala	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	137,783	137,783	134,829	135,755	154,549
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	circular
Ajustare %	0%	0%	-5%	0%	-5%
Ajustare valorica	0	0	-6741	0	-7725
Pret ajustat	137,783	137,783	128,087	135,755	146,822
Caracteristici fizice					
structura antisismic grad 8	structura antisismic grad 8	structura antisismic grad 8	structura antisismic grad 8	structura antisismic grad 8	structura antisismic grad 8
fara risc seismic	fara risc seismic	fara risc seismic	fara risc seismic	fara risc seismic	fara risc seismic
modern, uimet, g, f parchet	modern, uimet, g, f parchet	modern, uimet, g, f parchet	modern, uimet, g, f parchet	modern, uimet, g, f parchet	modern, uimet, g, f parchet
laminat, vopsea lavabila,	laminat, vopsea lavabila,	laminat, vopsea lavabila,	laminat, vopsea lavabila,	laminat, vopsea lavabila,	laminat, vopsea lavabila,
tamplarie PVC, usi sticla	tamplarie PVC, usi sticla	tamplarie PVC, usi sticla	tamplarie PVC, usi sticla	tamplarie PVC, usi sticla	tamplarie PVC, usi sticla
securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,	securizata, sistem de alarma,
camere video, interfon	camere video, interfon	camere video, interfon	camere video, interfon	camere video, interfon	camere video, interfon
lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi	lift x1 c. slabi
Ajustare valorica	0	0	21,501	0	0
Pret ajustat	137,783	137,783	159,587	135,755	146,822
Caracteristici utilitat					
Pret ajustat	165,283	165,283	159,587	146,155	146,822
Termoizolatie exteriora	nu	nu	nu	nu	nu
Pret ajustat	165,283	165,283	159,587	146,155	146,822

95

Incalzire	CT: incalzire si ventilatie cu chiller centralizata de bloc	Termodifcare	CT: imobilit	CT individuala	Termodifcare
Ajustare valorica					
Pret ajustat		167,783	159,587	146,155	149,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	-2.50%	-5.00%
Pret ajustat		167,783	159,587	143,655	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		167,783	159,587	143,655	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		167,783	159,587	144,255	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		1.58%	0.00%	1.25%	0.00%
Pret ajustat		167,783	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169,595	159,587	146,066	144,322
Balota / logie					
Ajustare valorica					
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		169			

၂၀၁၈

cea mai redusă valoare de ajustări totale brute, cea mai redusă valoare de ajustări totale procentuale



Ajustări:		Diminuarea cu 5% a pretului de oferta aplicate comparabililor reprezintă negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vânzare. Procentul de negociere reprezintă atitudinea potențialilor cumpărători și vânzatori de a menține valorile inițiale. Pe o piață imobiliară în continuă schimbare, sensibilitate la factori externi precum mediul social, politic și financiar, pretul de vânzare tinde să urmărească valorile medii din zona analizată. Astfel vânzătorul nu va obține pretul estimat nici cumpărătorul nu va plăti pretul cel mai existent în zona. Din această luptă a contrariilor reiese valoarea de piață ajustată și după celelalte caracteristici particulare.	
Regim înălțime / nivele clădire		Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu procente corespunzătoare considerând diferențele de amplasament pe nivelele blocurilor etajul 1 fiind cel mai bine amplasat.	
Aria utilă (mp) estimată		Ajustările pentru Aria utilă aplicate comparabililor A, B, C și D au fost calculate pentru diferențele dintre Au a fiecarei comparabile și Au a proprietății evaluate multiplicată cu valoarea medie a prețurilor unitare ale celor 4 comparabile.	
Tip apartament		Au fost ajustate comparabilele B și D cu valori și respectiv procente corespunzătoare tinând seama de diferențele de confort între un apartament de comandat și unul semidecomandat.	
Structura, grad finisare, modernizare		Ajustarea cu 250 euro/mp aplicată suprafețelor apartamentelor comparabile pentru refacerea finisajelor pentru refacerea finisajelor A, B și C pentru vechimea finisajelor.	
Încălzire		Ajustarea comparabililor A și C cu -1.500 euro a fost aplicată tinând cont de investiția în centrala termică proprie precum și alte costuri adiționale.	
Balcon		Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu sume corespunzătoare realizării unui balcon de dimensiuni medii tinând cont de faptul că apartamentul evaluat are balcon. Costul pentru construcția unui balcon a fost apreciat la 2500 euro inclusiv proiect, aviz și AC.	
Baie		Au fost ajustate comparabilele A, B, C și D cu 2500 euro pentru fiecare grup sanitar / baie în plus sau în minus fata de proprietatea evaluată.	
Parcare / GSK		A fost ajustată comparabila C cu -600 euro (50 euro/lună) pentru existența unui loc de parcare spre diferența de apartamentul evaluat care nu deține parcare proprie. Valoarea conține și un factor important de confort.	
Anexe: Boxa / depozitare		Au fost ajustate comparabilele A și C cu valori și respectiv procente corespunzătoare tinând seama de inexistența boxelor la subsol considerând valoarea unitară determinată prin cost respectiv 228 euro/mp pentru compartimentări suplimentare, închideri, finisaje la subsol.	
		Celelalte criterii nu au fost ajustate.	



Anexa E-4

ABORDAREA PRIN PIATA - APARTAMENT 5 si 6 CAMERE

Comparabila A:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-X9QV0002N?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330
Comparabila B:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-XA8S101CQ?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330
Comparabila C:	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/centrul-civici/apartament-de-vanzare-4-camere/3FUWU7
Comparabila D:	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anunt/ultracentral-bucuresti-ap-6-camere/2429564h5fag7fgedd382d796413f29.html

		31.08.2021	1 euro =	4.9348 lei
LOCUINTA	Proprietatea de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila D
Elemente de comparatie				
Pret (€) oferta		129.000	130.000	127.000
Ajustare negociere		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Drept de proprietate transmis	considerat deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Conditii de finantare	nivel piata	nivel piata	nivel piata	nivel piata
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Cheltuieli mediat duba vanzare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300



RAPORT DE EVALUARE

S.C. AXA INVEST S.R.L.

TEREN și CLADIRE tip BLOC

Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, București



Localizare	Str. Maria Rosetti - la 1.4km de Plata Universitatii si la 2.2km de Plata Unirii	Plata CA Rosetti	Bd N. Balcescu - zona Plata Universitatii	Zona Plata Universitatii - Centrul Civic	Str. V. Lascarescu
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	116,100	116,100	117,000	114,300	135,000
regim indilume / nivel cladire	Caracteristici fidele	Caracteristici fidele	Caracteristici fidele	Caracteristici fidele	Caracteristici fidele
Ajustare %	-3%	-3%	3%	-5%	-5%
Ajustare valorica	-3483	-3483	3510	-5715	-6750
Pret ajustat	112,617	112,617	120,510	108,585	128,250
aria utila (mp) estimata	110	110	126	104	114
Ajustare valorica	48.4	48.4	32.4	54.4	44.4
Ajustare %	25.233	25.233	17.195	29.023	23.693
Ajustare valorica	22,94%	22,94%	14.35%	26.74%	16.43%
Pret ajustat	138,450	138,450	137,808	137,618	151,949
Utilizare actuala	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	138,450	138,450	137,808	137,618	151,949
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	circular
Ajustare %	0%	0%	-5%	0%	-5%
Ajustare valorica	0	0	-5250	0	-7507
Pret ajustat	138,450	138,450	130,918	137,618	144,352
structura antiseismic	structura antiseismic grad 8	structura antiseismic grad 8	structura antiseismic grad 8	structura antiseismic grad 8	structura antiseismic grad 8
fara risc seismic	fara risc seismic	fara risc seismic	fara risc seismic	fara risc seismic	fara risc seismic
modern, u met, g, f, parchet	modern, u met, g, f, parchet	modern, u met, g, f, parchet	modern, u met, g, f, parchet	modern, u met, g, f, parchet	modern, u met, g, f, parchet
laminat, vopsea lavabila	laminat, vopsea lavabila	laminat, vopsea lavabila	laminat, vopsea lavabila	laminat, vopsea lavabila	laminat, vopsea lavabila
ta mplarie PVC, usi si cla	ta mplarie PVC, usi si cla	ta mplarie PVC, usi si cla	ta mplarie PVC, usi si cla	ta mplarie PVC, usi si cla	ta mplarie PVC, usi si cla
securizata, sistem de alarma	securizata, sistem de alarma	securizata, sistem de alarma	securizata, sistem de alarma	securizata, sistem de alarma	securizata, sistem de alarma
camere video, interior,	camere video, interior,	camere video, interior,	camere video, interior,	camere video, interior,	camere video, interior,
lift x1, c. slabi	lift x1, c. slabi	lift x1, c. slabi	lift x1, c. slabi	lift x1, c. slabi	lift x1, c. slabi
Ajustare valorica	27,500	27,500	31,300	12,400	0
Pret ajustat	165,950	165,950	162,218	150,018	144,352
Termoizolatie exteriara	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare valorica	0	0	0	0	0
Pret ajustat	165,950	165,950	162,218	150,018	144,352



S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeeval@gmail.com

CUIT 38006981

Rep Con 123456789



Intalire	CT incalzire si ventilatie cu chiller centralizata de bloc	Termoficare	CT imobil	CT individuala	Termoficare
Pret ajustat		168,450	162,418	148,618	146,852
Balcon / logie	da x 2	0	0	da x 3	da x 4
Ajustare valorica		0,00%	0,00%	-0,55%	-0,04%
Ajustare %		0,00%	0,00%	-0,41%	-0,03%
Pret ajustat	da x 2	168,450	162,418	145,518	141,852
Ajustare valorica	da x 2	0	0	da x 2	da x 2
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat	nu/nu	168,450	162,418	145,518	141,852
Parcare / Gara	nu/nu	0	0	-600	0
Ajustare valorica		0,00%	0,00%	-0,41%	0,00%
Ajustare %		0,00%	0,00%	-0,41%	0,00%
Pret ajustat	da x 1	168,450	162,418	144,918	141,852
Anexe - Baza / depozitare	9,60 mp	1,20%	0,00%	1,51%	0,00%
Ajustare valorica		2,93	0	2,132	0
Pret ajustat		170,638	162,418	147,106	141,852
Acces - din strada asfaltata		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat	complete - functionale	170,638	162,418	147,106	141,852
Utilitati	complete - functionale	0,00%	0,00%	complete - functionale	complete - functionale
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		170,638	162,418	147,106	141,852
Componente nontabilare	nu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		170,638	162,418	147,106	141,852
Alustare totala bruta (Valori absolute)		161,504	159,199	50,436	45,547
Alustare totala procentuala		95,3,0%	90,6%	44,1%	33,7%
Nr. ajustari		101,852	162,418	147,106	141,852
VALOARE PROPUSE APARTAMENT 6 cam.		895 euro/mp			
VALOARE PROPUSE APARTAMENT 6 cam.		4,418 lei/mp			

(rotunjita)

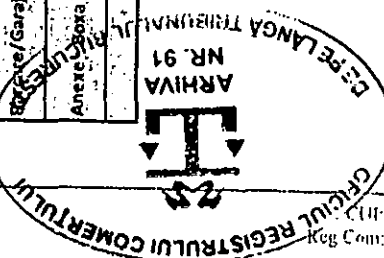
S-a ales comparabila cu cea mai redusa valoare de ajustari totale brute, cea mai redusa valoare de ajustari totale procentuale



Ajustari:

Diminuarea cu -5% a pretului de oferta aplicate comparabililor reprezinta negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vanzare. Procentul de negociere reprezinta atitudinea potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce respectiv de a mentine valoarea initiala. Pe o piata imobiliara in continuare instabila, sensibilitatea factorilor externi precum mediul social, politic si banar, pretul de vanzare tinde sa urmareasca valorile medii din zona analizata. Astfel vanzatorul nu va obtine pretul asteptat nici cumparatorul nu va plati pretul cel mai mic existent in zona. Din aceasta lupta a conturilor reiese valoarea de plata ajustata si dupa celelalte caracteristici particulare.

regim inaltim / nivele cladire	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu procentele corespunzatoare considerand diferentele de amplasament pe nivelele blocurilor etajul 1 fiind cel mai bine amplasat.
- aria utila (mp) estimata	Ajustarile pentru Aria utila aplicate comparabilelor A, B, C si D au fost calculate pentru diferentele dintre Au a fiecarei comparabile si Au a proprietatii evaluate multiplicata cu valoarea medie a preturilor unitare ale celor 4 comparabile
Tip apartament	Au fost ajustate comparabilele B si D cu valori si respectiv procentele corespunzatoare tinand seama de diferentele de confort intre un apartament de comandat si unul semidecomandat
- structura, grad finisare, modernitati	Ajustarea cu 250 euro/mp aplicata suprafetelor apartamentelor comparabile pentru refacerea finisajelor a fost aplicata comparabilei A, B si C pentru vechimea finisajelor
Incalzire	Ajustarea comparabilelor A si C cu -1.500 euro a fost aplicata tinand cont de investitia in centrala termica proprie precum si alte costuri aditionale
Balconi	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu sume corespunzatoare realizarii unui balcon de dimensiuni medii tinand cont de faptul ca apartamentul evaluat are balcon. Costul pentru constructia unui balcon a fost apreciat la 2500 euro inclusiv proiect, avize si AC
Baie	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu 2500 euro pentru fiecare grup sanitar / baie in plus sau in minus fata de proprietatea evaluata
Boxe / Garaj	Au fost ajustate comparabila C cu -600 euro (50 euro/luna) pentru existenta unui loc de parcare spre diferenta de apartamentul evaluat care nu detine parcare proprie. Valoarea contine si un factor important de confort
Anexa / Depozitare	Au fost ajustate comparabilele A si C cu valori si respectiv procentele corespunzatoare tinand seama de inexistenta boxelor la subsol considerand valoarea unitara determinata anin cost respectiv 228 euro/mp pentru compartiment suplimentare, inchideri, finisaje la subsol
	Celelalte criterii nu au fost ajustate



Anexa E-5

ABORDAREA PRIN PIATA - APARTAMENT 5 si 6 CAMERE

Comparabila A:	https://www.imobiliara.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartamente-de-vanzare-4-camere-X9QV0002N?lista=198652236&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330
Comparabila B:	https://www.imobiliara.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-XAS5101CQ?lista=198652236&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330
Comparabila C:	https://wizmo.ro/ro/imobiliare/centrul-civc/apartament-de-vanzare-4-camere/3FJWU7
Comparabila D:	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anunt/ultracentral-bucuresti-ap-4-camere/2429564h5f4g7fgedd3ggd796di3f29.html

		31.08.2021	1 euro =	4.9348 lei
LOCUINTA	Proprietate de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila D
Elemente de comparatie				
Pret (€) oferta		129.000	130.000	150.000
Ajustare negociere		-30.00%	-10.00%	-10.00%
Pret ajustat		116.100	117.000	135.000
Opinie de proprietate transmisa	considera deplin			
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	135.000
Conditii de finantare	nivel piata			
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	135.000
Conditii de piata	Aug 2021			
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	135.000
Chefuli intermediar dupa vanzare	nu			
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	135.000
Conditii de vanzare	Independent			
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	135.000

RAPORT DE EVALUARE

S.C. AXA INVEST S.R.L.

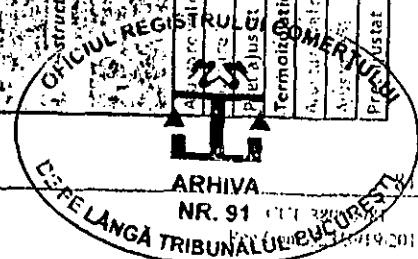
TEREN si CLADIRE tip BLOC

Strada MARIA ROSETTI nr. 8A, sector 2, Bucuresti

Localizare	Str. Maria Rosetti - la 1.0km de Piata Universitatii si la 2.2km de Piata Unirii	Bd N. Balcescu - zona Piata Universitatii	Zona Piata Universitatii - control Civic	Str. V. Lascar
Ajustare %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0	0
Pret ajustat	116,100	117,000	114,300	135,000
Caracteristici fizice				
Regim inaltime / nivele cladire	3 / S+P+7E	7 / S+P+8E	2 / S+P+8E	3 / S+P+7E
Ajustare %	5%	2%	7%	7%
Ajustare valorica	-5805	2340	-3001	-9450
Pret ajustat	110,295	119,340	106,299	125,550
Utilitate actuala	105.98	126	104	114
Ajustare valorica	-36.0	20.0	42.0	32.0
Ajustare %	19.192	10.558	22.393	17.058
Ajustare valorica	17.40%	8.93%	21.07%	13.59%
Pret ajustat	129,487	129,998	128,692	142,608
Utilitate actuala	office/residential	office/residential	office/residential	office/residential
Ajustare %	0.03%	0.03%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica	0	0	0	0
Pret ajustat	129,487	129,998	128,692	142,608
Tip apartament	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	circulat
Ajustare %	0%	5%	0%	5%
Ajustare valorica	0	-8500	0	-7130
Pret ajustat	129,487	123,498	128,692	135,478
Descriere	structura anisotropica fara risc seismic, finisaje moderne, uimet, g. f. parchet laminat, vopsea lavabila, usi tamplarie PVC, usi sticla securizata, sistem de alarma, camere video, interfon, lift x1, c. slabi	finisaje vechi, necesita renovare - uimet, g. f. parchet masiv, vopsea lavabila, tamplarie PVC, AC, lift - fara risc seismic	finisaje obisnuite, necesita improspatare - uimet, g. f. parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie PVC, AC, lift - fara risc seismic	finisaje moderne - uimet, g. f. parchet laminat, vopsea lavabila, tamplarie PVC, AC, bloc consolidat - fara risc seismic
Ajustare valorica	27,579	31,500	12,400	0
Pret ajustat	156,987	154,998	139,092	135,478
Terminatii exterioara	nu	nu	nu	nu
Ajustare valorica	0	0	0	0
Pret ajustat	156,987	154,998	139,092	135,478

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.

Mobil: 0728.772.642 / e-mail: officeeval@gmail.com



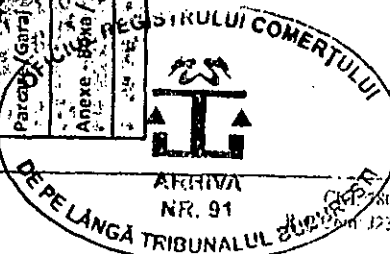
31



Ajustari:

Diminuarea cu 5% a pretului de oferta aplicate comparabilelor reprezentand negocierea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vanzare.
Prezentul de negociere reprezinta atitudinea potentialilor cumparatori si vanzatori de a mentine valoarea initiala.
Pe o plata imobiliara in continuare instabila, sensibila la factori externi precum mediul social, politic si bancar, pretul de vanzare tinde sa urmareasca valorile medii din zona analizata.
Astfel vanzatorul nu va obtine pretul asteptat nici cumparatorul nu va plati pretul cel mai mic existent in zona.
Din aceasta cauza s-a contractat la valoarea de plata ajustata si dupa celelalte caracteristici particulare.

regim inaltine / nivele cladire	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu procentele corespunzatoare considerand diferentele de amplasament pe nivelele blocurilor etajul 1 fiind cel mai bine amplasat.
aria utila (mp) estimata	Ajustari pentru aria utila aplicate comparabilelor A, B, C si D au fost calculate pentru diferentele dintre Au a fiecarei comparabile si Au a proprietatii evaluate multiplicata cu valoarea medie a preturilor unitare ale celor 4 comparabile
tip apartament	Au fost ajustate comparabilele B si D cu valori si respectiv procentele corespunzatoare tinand seama de diferentele de confort intre un apartament de comodat si unul semidecomandat
structura, grad finisare, modernizari	Ajustarea cu 250 euro/mp aplicata suprafetelor apartamentelor comparabile pentru refacerea finisajelor a fost aplicata comparabilei A, B si C pentru vechimea finisajelor
inaltimile	Ajustarea comparabilelor A si C cu -1.500 euro a fost aplicata tinand cont de investitia in centrala termica proprie precum si alte costuri aditionale
Balcon	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu sume corespunzatoare realizarii unui balcon de dimensiuni medii tinand cont de faptul ca apartamentul evaluat are balcon. Costul pentru constructia unui balcon a fost apreciat la 2500 euro inclusiv proiect, avize si AC
Baie	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu 2500 euro pentru fiecare grup sanitar / baie in plus sau in minus fata de proprietatea evaluata
Pavaj (gara)	A fost ajustata comparabila C cu -600 euro (50 euro/luna) pentru existenta unui loc de parcare spre diferenta de apartamentul evaluat care nu detine parcare proprie. Valoarea contine si un factor important de confort
Anexe - baie / depozitare	Au fost ajustate comparabilele A si C cu valori si respectiv procentele corespunzatoare tinand seama de inexistenta boxelor la subsol considerand valoarea unitara determinata prin cost respectiv 228 euro/mp pentru compartimentari suplimentare, inchideri, finisaje la subsol
	Celelalte criterii nu au fost ajustate



Anexa E-6

ABORDAREA PRIN PIATA - APARTAMENT 5 si 6 CAMERE

Comparabila A:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuressti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-x9qv0002n7?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330
Comparabila B:	https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuressti/universitate/apartament-de-vanzare-4-camere-xa85101c0?lista=198652336&listing=1&sla=lista&imoidviz=2700914330
Comparabila C:	https://wirmo.ro/ro/imobiliare/centrul-clivc/apartament-de-vanzare-4-camere/3fUWU7
Comparabila D:	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anunt/ultracentral-bucuressti-ap-4-camere/2429564h5f4g7fgedd3a2d7964i3f29.html

31.08.2021		1 euro =		49348 lei	
LOGINTA	Proprietate de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Elemente de comparatie					
Pret (€) oferta		129.000	130.000	127.000	150.000
Ajustare nepozitie		-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300	135.000
Greutate proprietate, transmisie	considerat deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300	135.000
Conditii de finantare	nivel piata	nivel piata	nivel piata	nivel piata	nivel piata
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300	135.000
Conditii de plata	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021	Aug 2021
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300	135.000
Cheltuieli imediate, dupa vanzare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300	135.000
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		116.100	117.000	114.300	135.000



OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL BUCURESTI
ARHIVA
NR. 91
Prez. ajustat
Termoizolat
Nisul de la
1971



Inchiriere	CT incalzire si ventilatie cu chiller centralizata de bloc	Termoficare	CT Imobili	CT individuala	Termoficare
Ajustare valorica		157.165	151.663	151.663	135.413
Pret ajustat	da x 2	157.165	da x 2	da x 3	135.413
Balcon / logie		0	0	-2.500	-5.511
Ajustare valorica		0,00%	0,00%	0,00%	-3.85%
Pret ajustat	da x 2	157.165	151.663	134.305	130.413
Bale	da x 2	0	0	0	0
Ajustare valorica		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat	nu/nu	157.165	151.663	134.305	130.413
Parcare / Garaj	nu/nu	0	0	-600	0
Ajustare valorica		0,00%	0,00%	-0,45%	0,00%
Pret ajustat	da x 1	157.165	151.663	133.706	130.413
Anexe - Boxe / depozitare	4.10 mp	0,59%	0,00%	0,70%	0,00%
Ajustare valorica		934	0	934	0
Pret ajustat		158.099	151.663	134.640	130.413
Acces la strada asfaltata		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat	complete - functionale	158.099	151.663	134.640	130.413
Utilitati	complete - functionale	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat	nu	158.099	151.663	134.640	130.413
Componente nonmobiliare	nu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica		0	0	0	0
Pret ajustat		158.099	151.663	134.640	130.413
Ajustare valorica		58.253	47.114	47.114	43.700
Pret ajustat		50,2%	47,4%	47,4%	32,4%
Valoare	130.413	158.099	151.663	134.640	130.413
Valoare propusa APARTAMENT 5 com	643.600 lei	893 euro/mp			

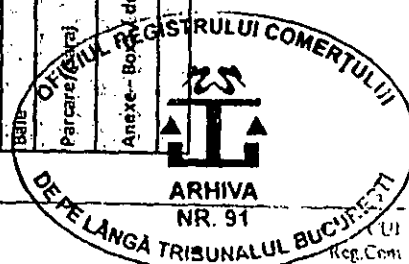
(rotunjita)

S-a ales comparabila cu cea mai redusa valoare de ajustari totale brute, cea mai redusa valoare de ajustari totale procentuale

Ajustari:

Diminuarea cu -5% a pretului de oferta aplicate comparabilelor reprezinta negodirea pretului de oferta pentru a ajunge la pretul de vanzare. Procentul de negodire reprezinta atitudinea potentialilor cumparatori si vanzatori de a reduce respectiv de a mentine valoarea initiala. Pe o piata imobiliara in continuare instabila, sensibila la factori externi precum mediul social, politic si bancar, pretul de vanzare tinde sa urmareasca valorile medii din zona analizata. Astfel vanzatorul nu va obtine pretul ostentat nici cumparatorul nu va plati pretul cel mai mic existent in zona. Din aceasta lupta a contrariilor reiese valoarea de piata ajustata si dupa celelalte caracteristici particulare.

- regim inaltime / nivele cladire	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu procente corespunzatoare considerand diferentele de amplasament pe nivelele blocurilor etajul 1 fiind cel mai bine amplasat.
- aria utila (mp) estimata	Ajustariile pentru Aria utila aplicate comparabilelor A, B, C si D au fost calculate pentru diferentele dintre Au a fiecarei comparabile si Au a proprietatii evaluate multiplicata cu valoarea medie a preturilor unitare ale celor 4 comparabile
Tip apartament	Au fost ajustate comparabilele B si D cu valori si respectiv procente corespunzatoare tinand seama de diferentele de confort intre un apartament decomandat si unul semidecomandat
- structura, grad finisare, modernizari	Ajustarea cu 250 euro/mp aplicata suprafetelor apartamentelor comparabile pentru refacerea finisajelor a fost aplicata comparabilei A, B si C pentru vechimea finisajelor
Inaltime	Ajustarea comparabilelor A si C cu -1.500 euro a fost aplicata tinand cont de investitia in centrala termica proprie precum si alte costuri aditionale
Balcon	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu sume corespunzatoare realizarii unui balcon de dimensiuni medii tinand cont de faptul ca apartamentul evaluat are balcon. Costul pentru constructia unui balcon a fost apreciat la 2500 euro inclusiv proiect, avize si AC
Bath	Au fost ajustate comparabilele A, B, C si D cu 2500 euro pentru fiecare grup sanitar / baie in plus sau in minus fata de proprietatea evaluata
Parcare (garaj)	A fost ajustata comparabila C cu -600 euro (50 euro/luna) pentru existenta unui loc de parcare spre diferenta de apartamentul evaluat care nu detine parcare proprie. Valoarea contine si un factor important de confort
Anexe - Baza de depozitare	Au fost ajustate comparabilele A si C cu valori si respectiv procente corespunzatoare tinand seama de inexistenta boxelor la subsol considerand valoarea unitara determinata prin cost respectiv 228 euro/mp pentru compartimentari suplimentare, inchideri, finisaje la subsol
	Celelalte criterii nu au fost ajustate



ACEASTA PAGINA
RAMANE ALBA