

## Descriere comparabile Apartamente

### Apartament cu 2 camere, 50 mpu - Iancului, Bucuresti

ID: 77400FGCQVN

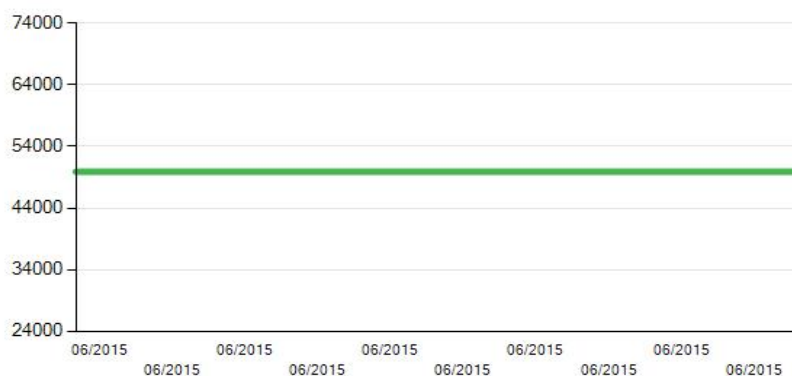
Status:	vandut in iulie 2015	Sursa:	Gabriel Trandafirescu(Rosentall Real Estate)
Zile in piata:	14	Telefoane:	0725589808
Primul pret solicitat:	49.900 EUR	E-mail:	gabriel@rosentall.com
Ultimul pret solicitat:	49.900 EUR	Actualizat:	• Imobiliare.ro - 13.07.2015
Pret tranzactionare:	--		

### Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	2	An constructie:	1963
Suprafata utila:	50 mpu	Tip imobil:	bloc
Compartimentare:	semidec.	Suprafata constr.:	60
Confort:	Confort 1	Calitate finisaje:	Medii (standard)
Etaj:	Etaj 4 / 10	Stare tehnica:	Buna sau foarte buna
Nr. bai:	1	Utilizare:	rezidential
Nr. balcoane:	1		
Nr. garaje:	--		



Apartament 2 cam langa Metrou Iancului si Mega Mall; Acces facil catre centru. Suprafata 54mp totala, etajul 4/10, apartamentul arata inecabil mobilat si utilat cu foarte mult bun gust. apartamentul este dotat cu parchet, termopan, 1 baie , 1 bucatarie, camerele sunt mari si luminoase ; COMISIONUL CUMPARATORULUI 0%



Evolutia pretului cerut

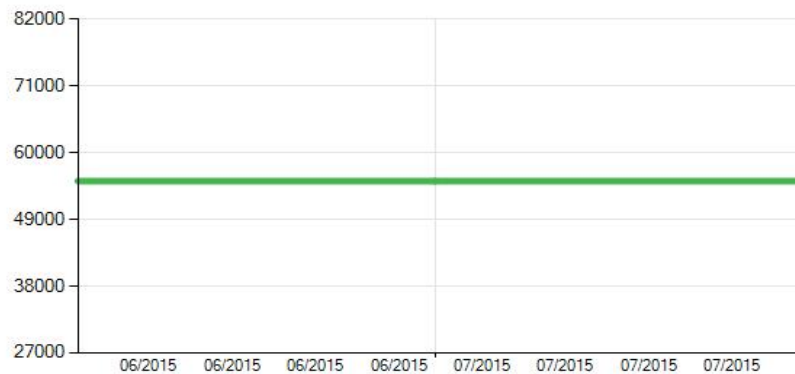
Conform articolului 40 din Ghidul Metodologic de Evaluare - GME 630 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2014) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: retras la 25 august 2015  
Zile in piata: 85  
Primul pret solicitat: 57.500 EUR  
Ultimul pret solicitat: 53.500 EUR

Sursa: Adriana Petre(SC ORFEAS REAL ESTATE SRL)  
Telefoane: 0769076167, 0769076167  
E-mail: adriana.petre@orfeas.ro  
Actualizat: • Imobiliare.ro - 25.08.2015

**Caracteristici proprietate:**

Nr. camere:	2	An constructie:	1970
Suprafata utila:	48 mpu	Tip imobil:	bloc
Compartimentare:	semidec.	Suprafata constr.:	52
Confort:	Confort 2	Calitate finisaje:	--
Etaj:	Etaj 2 / 10	Stare tehnica:	--
Nr. bai:	1	Utilizare:	--
Nr. balcoane:	--		
Nr. garaje:	--		

**Evolutia pretului cerut**

Conform articolului 40 din Ghidul Metodologic de Evaluare - GME 630 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2014) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

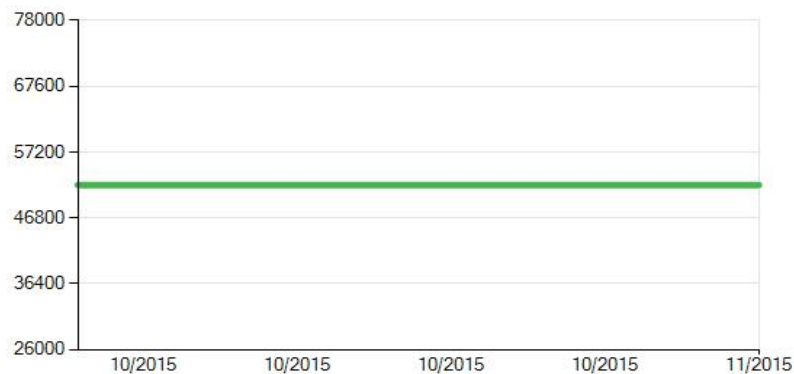
Status:	retras la 28 octombrie 2015	Sursa:	Flavia Velicu(IMOPREST INVEST)
Zile in piata:	22	Telefoane:	0734222102
Primul pret solicitat:	52.000 EUR	E-mail:	flavia.velicu@imoprest.ro
Ultimul pret solicitat:	52.000 EUR	Actualizat:	• Imobiliare.ro - 28.10.2015

**Caracteristici proprietate:**

Nr. camere:	2	An constructie:	1976
Suprafata utila:	50 mpu	Tip imobil:	bloc
Compartimentare:	decomandat	Suprafata constr.:	65
Confort:	Confort 1	Calitate finisaje:	Medii (standard)
Etaj:	parter / 10	Stare tehnica:	Buna sau foarte buna
Nr. bai:	1	Utilizare:	rezidential
Nr. balcoane:	--		
Nr. garaje:	--		



Apartament cu doua camere de vanzare in zona Iancului, intr-un bloc construit in anul 1976, stradal, vedere in spate, situat la parter/10, decomandat, avand suprafetele( declarate de catre proprietar) : suprafata utila- 50mp, suprafata totala-50mp( nu are balcon), finisaje: gresie,faianta,parchet,termopan. Apartamentul necesita igienizare si mici imbunatatiri.

**Evolutia pretului cerut**

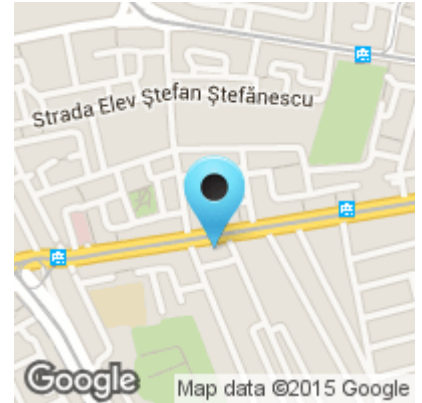
Conform articolului 40 din Ghidul Metodologic de Evaluare - GME 630 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2014) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 13 noiembrie 2015  
Zile in piata: 4  
Primul pret solicitat: 52.000 EUR  
Ultimul pret solicitat: 52.000 EUR

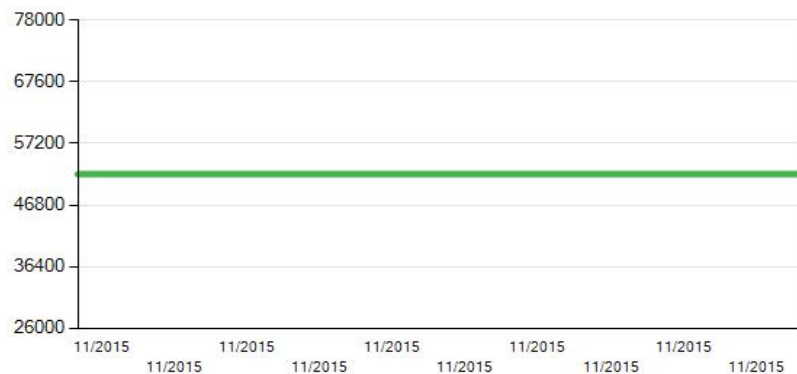
Sursa: Elvira Dragomir(Coldwell Banker Mosilor)  
Telefoane: 0212112550, 0730177002, 0215280664  
E-mail: [elvira.dragomir@coldwell-banker.ro](mailto:elvira.dragomir@coldwell-banker.ro)  
Actualizat: • [Imobiliare.ro](http://Imobiliare.ro) - 13.11.2015

**Caracteristici proprietate:**

Nr. camere:	2	An constructie:	1977
Suprafata utila:	50 mpu	Tip imobil:	bloc
Compartimentare:	decomandat	Suprafata constr.:	60
Confort:	Confort 1	Calitate finisaje:	--
Etaj:	parter / 8	Stare tehnica:	--
Nr. bai:	1	Utilizare:	rezidential
Nr. balcoane:	--		
Nr. garaje:	--		



Apartament 2 camere, la 5 minute de metro Iancului, situat la parterul unui bloc de 8 etaje din 1977. Apartamentul este liber in acest moment, se vinde nemobilat! A fost transformat din semidecomandat in decomandat prin construirea unui perete de rigips in living. Va stau la dispozitie pentru detalii si vizionari!

**Evolutia pretului cerut**

Conform articolului 40 din Ghidul Metodologic de Evaluare - GME 630 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2014) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

## Aplicarea abordarilor in evaluare. Abordarea prin piata (comparatii directe Apartamente)

Nr.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	<b>Pret de oferta/vanzare (€)</b>		49.900	53.500	52.000	52.000
	Tipul tranzactiei		vandut	retras	retras	vanzare
	Ajustare (%)	-5	0	-5	-5	-5
	Ajustare (€)		0	-2.675	-2.600	-2.600
	Pret corectat (€)		49.900	50.825	49.400	49.400
	Pret corectat (€/mp)		998	1.059	988	988
1	<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	integral	integral	integral	integral	integral
	Ajustare (%)		0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0
	Pret corectat (€)		49.900	50.825	49.400	49.400
	Pret corectat (€/mp)		998	1.059	988	988
2	<b>Conditii de finantare</b>	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
	Ajustare (%)		0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0
	Pret corectat (€)		49.900	50.825	49.400	49.400
	Pret corectat (€/mp)		998	1.059	988	988
3	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent	independent
	Ajustare (%)		0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0
	Pret corectat (€)		49.900	50.825	49.400	49.400
	Pret corectat (€/mp)		998	1.059	988	988
4	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	fara	fara	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0
	Pret corectat (€)		49.900	50.825	49.400	49.400
	Pret corectat (€/mp)		998	1.059	988	988
5	<b>Conditii de piata (data)</b>	Noiembrie 2015	Iulie 2015	August 2015	Octombrie 2015	Noiembrie 2015
	Ajustare (%)		0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0
	Pret corectat (€)		49.900	50.825	49.400	49.400
	Pret corectat (€/mp)		998	1.059	988	988
6	<b>Localizare</b>	Str.				
	<b>Zona</b>		lancului	lancului	lancului	lancului
	Ajustare (%)		0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0
	Pret corectat (€)		49.900	50.825	49.400	49.400
	Pret corectat (€/mp)		998	1.059	988	988

Nr. Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
7	<b>Suprafata utila (mp)</b>	49	50	48	50
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0
8	<b>Vechime constructie (PIF)</b>	1976	1963	1970	1976
	Ajustare (%)		5	0	0
	Ajustare (€)		2.495	0	0
9	<b>Etaj/Nivel</b>	Etaj 7 / 10	Etaj 4 / 10	Etaj 2 / 10	parter / 10
	Ajustare (%)		0	0	5
	Ajustare (€)		0	0	2.470
10	<b>Compartimentare</b>	semidec.	semidec.	semidec.	decomandat
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0
11	<b>Finisaje</b>	Medii (standard)	Superioare (moderne)	Medii (standard)	Medii (standard)
	Ajustare (%)		-6	0	0
	Ajustare (€)		-3.000	0	0
12	<b>Nr. bai</b>	1	1	1	1
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0
13	<b>Caracteristici economice</b>	normale	normale	normale	normale
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0
	Pret corectat (€)		49.395	50.825	51.870
	Pret corectat (€/mp)		988	1.059	1.037
14	<b>Utilizare (zonare) - CMBU</b>		rezidential	--	rezidential
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0
	Pret corectat (€)		49.395	50.825	51.870
	Pret corectat (€/mp)		988	1.059	1.037
15	<b>Componente neimobiliare ale valorii</b>	fara	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0
	Pret corectat (€)		49.395	50.825	51.870
	Pret corectat (€/mp)		988	1.059	1.037
<b>Ajustare totala neta (EURO)</b>			-505	0	2.470
<b>Ajustare totala neta %</b>			-1	0	5
<b>Ajustare totala bruta (EURO)</b>			5.495	0	2.470
<b>Ajustare totala bruta %</b>			11	0	5
<b>Numar corectii</b>			2	0	1
<b>Valoarea propusa (€)</b>		50.825			
<b>Valoarea propusa (€/mp)</b>		1.037			
<b>Valoarea propusa (€, rotunjit)</b>		51.000			
<b>Val. propusa (RON)</b>		225.724			
<b>Val. propusa (RON, rotunjit)</b>		226.000			
Cursul BNR licitat in data de 16/11/2015			<b>1 EURO = 4,4412 Lei</b> <a href="#">Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR</a>		
<b>Motiveaza ajustarile si valoarea propusa (optional)</b>					