

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ

Conform Standardelor de Evaluare a
Bunurilor (SEV) 2025 – ANEVAR

Adresă proprietate:

Strada Sergent Major Popescu Victor, 321, Berceni, Sector 4,
București

Număr cadastral: BLOC_VIRTUAL_CATENA

Data evaluării: 2026-05-03 07:42:48

Raport Nr: 354

Evaluator ANEVAR Certificat

CUPRINS

| | |
|------------------------------|----|
| 1. INTRODUCERE | 3 |
| 2. ANALIZA ZONEI ȘI A PIEȚEI | 4 |
| 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII | 5 |
| 4. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ | 6 |
| 5. RECONCILIAREA VALORILOR | 10 |
| 6. CONCLUZII ȘI CERTIFICARE | 11 |
| 7. ANEXE | 12 |

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ

Număr cadastral: BLOC_VIRTUAL_CATENA

Adresă: Strada Sergent Major Popescu Victor, 321, Berceni, Sector 4, București

Data: 2026-05-03 07:42:48

1. INTRODUCERE

1.1 Obiectul Evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect determinarea valorii de piață a unui imobil de tip apartament situat în Strada Sergent Major Popescu Victor, 321, Berceni, Sector 4, București, cu o suprafață utilă de 52.0 mp.

Număr cadastral: BLOC_VIRTUAL_CATENA

1.2 Standarde de Evaluare

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu:

- Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2025
- Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Standardele Europene de Evaluare (EVS) – TEGoVA

1.3 Premise și Limitări

Premise:

- Evaluarea presupune că proprietatea este liberă de sarcini și litigii
- Datele furnizate de client sunt corecte și complete
- Proprietatea are toate autorizațiile legale necesare

Limitări:

- Evaluatorul nu răspunde pentru aspecte juridice sau tehnice ascunse
- Raportul este valabil 6 luni de la data evaluării

- Evaluarea nu include verificări tehnice de specialitate (structură, instalații)

2. ANALIZA ZONEI

2.1 Localizare și Accesibilitate

Proprietatea este situată în Strada Sergent Major Popescu Victor, 321, Berceni, Sector 4, București.

2.2 Infrastructură și Facilități

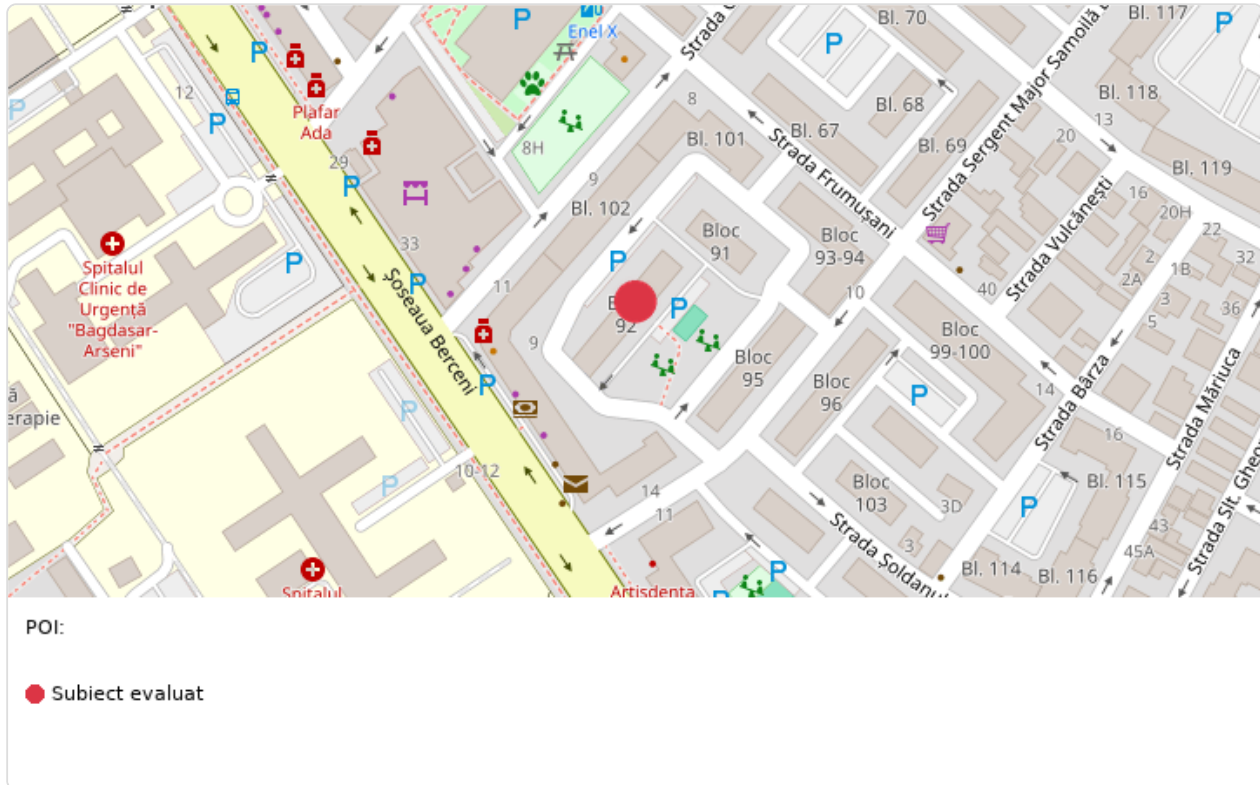
În zona se găsesc stații de autobuz, școli, grădinițe și spitale. În apropiere se găsesc Tomești (stație autobuz) la 0.25 km, Școala nr. 133 la 0.39 km, Grădinița nr.30 Panseluța la 0.18 km și Spitalul de Boli Cronice și Geriatrie Sfântul Luca la 0.21 km. De asemenea, zona dispune de parcuri, cum ar fi Piața Sudului la 0.13 km și Parc Piețișoara la 0.17 km.

2.3 Tabel Puncte de Interes

| Tipologie | Denumire | Distanță (km) |
|----------------|---|---------------------------|
| Parc | Piața Sudului / Parc Piețișoara | 0.13 / 0.17 |
| Grădiniță | Grădinița nr.30 Panseluța / Gradinita Panseluța / Creșa 4 Berceni | 0.18 / 0.37 / 0.43 |
| Spital | Șoseaua Berceni / Spitalul de Boli Cronice și Geriatrie Sfântul Luca / Spitalul Clinic de Urgență "Bagdasar-Arseni" | 0.20 / 0.21 / 0.26 |
| Stație autobuz | Tomești / Spitalul Dr. Marinescu / Stadion / Stadion | 0.25 / 0.28 / 0.45 / 0.45 |
| Școală | Școala nr. 133 | 0.39 |

| Tipologie | Denumire | Distanță (km) |
|-----------|----------|---------------|
| Tram Stop | Stadion | 0.45 |

Hartă - Localizarea Proprietății



Puncte de Interes în Zonă

Date POI în curs de procesare

3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

3.1 Caracteristici Generale

Imobilul prezintă o suprafață utilă de 52.0 mp, fiind situat la etajul N/A al unui imobil colectiv din Strada Sergent Major Popescu Victor, 321, Berceni, Sector 4, București.

3.2 Compartimentare

Proprietatea este compartimentată în 2 camere, cuprinzând:

- Zona de zi (living)
- Zona de noapte (1 dormitor)
- Bucătărie
- Grupul sanitar (baie)

- Hol de distribuție

3.3 Finisaje și Dotări

Pardoseală: Gresie și faianță în zonele umede, parchet laminat în camere

Pereți: Zugrăveli lavabile, stare bună

Tâmplărie exterioară: Ferestre PVC cu geam termopan

Instalații: Apă, canalizare, gaz, electricitate, încălzire centrală

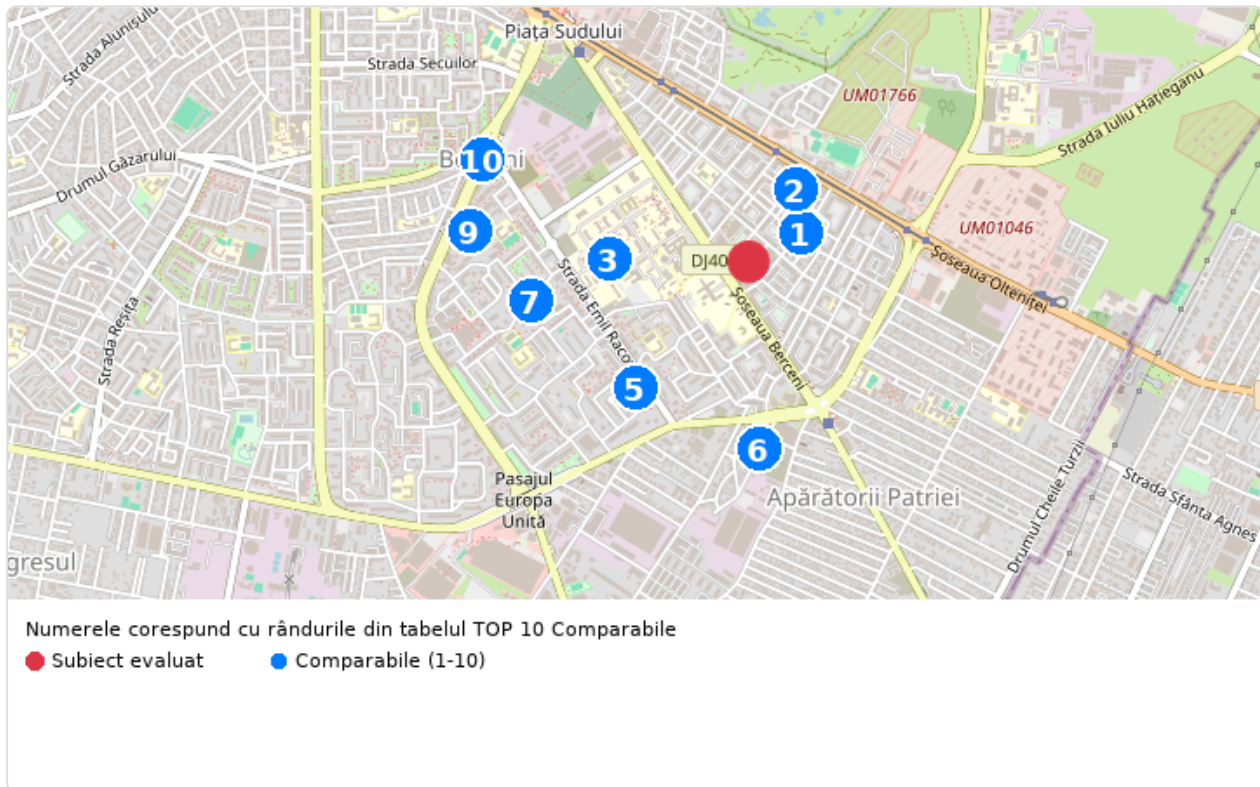
3.4 Starea Tehnică

Imobilul se prezintă în stare bună de întreținere, cu finisaje corespunzătoare și instalații funcționale.

Proprietăți Comparabile (TOP 10)

| # | Locație | Preț (EUR) | Suprafață (mp) | Preț/mp (EUR) | Distanță (km) |
|----|--------------------------------------|------------|----------------|---------------|---------------|
| 1 | Sector, 4 | 167,000 | 80.0 | 2,088 | 0.24 |
| 2 | Sector, 4 | 51,000 | 34.0 | 1,500 | 0.35 |
| 3 | Sector, 4 | 71,900 | 44.65 | 1,610 | 0.54 |
| 4 | Berceni, Bucuresti | 75,000 | 47.0 | 1,596 | 0.66 |
| 5 | Berceni, Bucuresti | 75,000 | 47.0 | 1,596 | 0.66 |
| 6 | Sector, 4 | 64,990 | 36.0 | 1,805 | 0.73 |
| 7 | Str. Străduinței, Berceni, Bucuresti | 89,000 | 45.15 | 1,971 | 0.86 |
| 8 | Berceni, Bucuresti | 89,980 | 54.0 | 1,666 | 1.10 |
| 9 | Berceni, Bucuresti | 89,980 | 54.0 | 1,666 | 1.10 |
| 10 | Berceni, Bucuresti | 69,900 | 42.6 | 1,641 | 1.12 |

Hartă Comparabile



Numerele corespund cu rândurile din tabelul de mai sus

4. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

4.1 Metodologie

Abordarea prin piață se bazează pe principiul substituției, conform căruia un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul achiziționării unei proprietăți similare cu utilitate echivalentă.

Metoda utilizată este comparația directă de piață, prin care valoarea proprietății subiect este estimată prin compararea cu tranzacții sau oferte recente de proprietăți similare din aceeași zonă.

4.2 Selecția Comparabilelor

Au fost identificate 10 oferte comparabile din zona Strada Sergent Major Popescu Victor, 321, Berceni, Sector 4, București, cu caracteristici similare proprietății evaluate:

- Suprafață: între 32.0 - 72.0 mp
- Tip: Apartamente în imobile colective
- Locație: Aceeași zonă sau zone similare
- Sursă date: Publi24.ro (oferte active la data evaluării)

4.3 Analiza Prețurilor

Pe baza ofertelor comparabile analizate, au fost identificate următoarele valori de piață:

- Interval prețuri: 1,500 - 2,088 EUR/mp
- Preț mediu piață: 1,714 EUR/mp
- Număr oferte analizate: 10

4.4 Metoda Corecțiilor

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect, s-a aplicat metoda corecțiilor, prin care prețurile comparabilelor sunt ajustate în funcție de diferențele față de proprietatea evaluată.

Corecțiile au fost aplicate pentru următorii factori:

- Suprafață utilă
- Etaj și orientare
- Stare de întreținere
- Dotări și finisaje
- Localizare în cadrul zonei

Grila detaliată de corecții este prezentată în secțiunea următoare.

4.3 Grila de Corecții

| Element Comparație | Subiect | Comp. 1 | Comp. 2 | Comp. 3 | Comp. 4 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| DATE TRANZACȚIE | | | | | |
| Preț tranzacție (EUR) | - | 167,000 | 51,000 | 71,900 | 75,000 |
| Suprafață (mp) | 52.0 | 80 | 34 | 45 | 47 |
| Preț/mp (EUR) | - | 2,088 | 1,500 | 1,610 | 1,596 |
| Distanță (km) | - | 0.24 | 0.35 | 0.54 | 0.66 |
| AJUSTĂRI CONDIȚII TRANZACȚIE | | | | | |
| Negociere | - | Similar | Similar | Similar | Similar |
| Ajustare negociere | - | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Preț ajustat/mp după tranzacție | - | 1,983 | 1,425 | 1,530 | 1,516 |
| AJUSTĂRI CARACTERISTICI FIZICE | | | | | |
| Suprafață | - | Similar | Similar | Similar | Similar |
| Ajustare suprafață | - | +0.0% | +0.0% | +0.0% | +0.0% |
| Stare imobil | - | Similar | Similar | Similar | Similar |
| Ajustare stare | - | +0% | +0% | +0% | +0% |
| Finisaje | - | Similar | Similar | Similar | Similar |
| Ajustare finisaje | - | +0% | +0% | +0% | +0% |
| Etaj | - | Similar | Similar | Similar | Similar |
| Ajustare etaj | - | +0% | +0% | +0% | +0% |
| TOTAL AJUSTĂRI | | | | | |
| Ajustare brută totală | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Număr ajustări | - | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Element Comparație | Subiect | Comp. 1 | Comp. 2 | Comp. 3 | Comp. 4 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Preț final ajustat/mp (EUR) | - | 1,983 | 1,425 | 1,530 | 1,516 |

5. RECONCILIAREA VALORILOR

5.1 Abordări de Evaluare Analizate

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) și practicii ANEVAR, există trei abordări principale de evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

5.2 Justificarea Abordării Utilizate

1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ (utilizată - pondere 100%)

- Există un număr suficient de tranzacții/oferte comparabile pe piață
- Proprietățile rezidențiale sunt tranzacționate frecvent
- Datele de piață sunt disponibile și verificabile
- Metoda reflectă cel mai bine comportamentul real al cumpărătorilor

2. ABORDAREA PRIN VENIT (neaplicabilă)

- Proprietatea nu este destinată generării de venituri din închiriere
- Scopul evaluării este pentru tranzacționare, nu investiție
- Piața chiriilor pentru apartamente similare este insuficient dezvoltată

3. ABORDAREA PRIN COST (neaplicabilă)

- Imobilul nu este nou (depreciere dificil de estimat cu precizie)
- Costul terenului în zonele urbane centrale este greu de izolat
- Metoda nu reflectă preferințele actuale ale cumpărătorilor
- Aplicabilă doar pentru construcții noi sau cu destinație specială

5.3 Selecția Valorii Finale

În cadrul abordării prin piață, au fost analizate proprietăți comparabile, fiecare ajustată pentru diferențele față de subiect.

Criteriul de selecție: Conform metodologiei ANEVAR, valoarea finală a fost determinată prin selectarea comparabilei cu ajustarea brută procentuală minimă. Această abordare asigură că proprietatea selectată este cea mai similară cu subiectul evaluat, minimizând incertitudinea evaluării.

5.4 Concluzie

Având în vedere natura proprietății (apartament rezidențial), disponibilitatea datelor de piață și scopul evaluării, VALOAREA DE PIAȚĂ este determinată exclusiv prin ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, aceasta fiind singura abordare relevantă și aplicabilă în prezentul caz.

6. CONCLUZII ȘI CERTIFICARE

6.1 Sinteza Evaluării

În urma analizei efectuate conform Standardelor ANEVAR și IVS, prin aplicarea abordării prin piață și utilizarea metodei comparației directe, am determinat valoarea de piață a proprietății situate în Strada Sergent Major Popescu Victor, 321, Berceni, Sector 4, București, identificată prin numărul cadastral BLOC_VIRTUAL_CATENA.

6.2 Valoarea de Piață

VALOAREA DE PIAȚĂ: 89,124 EUR

(458,248 RON la cursul BNR de 5.1417 RON/EUR)

Preț unitar: 1,714 EUR/mp

6.3 Certificare Evaluator

Subsemnatul, evaluator autorizat ANEVAR, certifică că:

- Analiza a fost efectuată cu obiectivitate și independență
- Datele utilizate provin din surse verificabile (Publi24.ro, BNR, OpenStreetMap)
- Evaluarea respectă Standardele ANEVAR, IVS și TEGoVA
- Nu există conflicte de interese în legătură cu această evaluare
- Raportul este valabil 6 luni de la data evaluării

Data raportului: 2026-05-03

Număr raport: AVR-0354/2026

Evaluator: [Nume Evaluator]

Autorizație ANEVAR: [Nr. Autorizație]

Semnătura și ștampila evaluatorului

7. ANEXE

Anexa 1: Hartă Locație

Coordonate GPS: 44.385042, 26.131145

Hartă disponibilă la: [OpenStreetMap](#)

Anexa 2: Termeni și Condiții Aplicabile (ANEVAR 2025)

1. Scopul Evaluării

Prezentul raport a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) 2025 și Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) 2025.

Anexa 3: Documente

Următoarele documente ar trebui anexate la raportul final:

- Extras cadastral
- Certificat de urbanism (dacă este disponibil)
- Autorizație construcție (dacă este disponibilă)

Anexa 4: Fotografii Proprietate



Vedere 1



Vedere 2



Vedere 3



Vedere 4



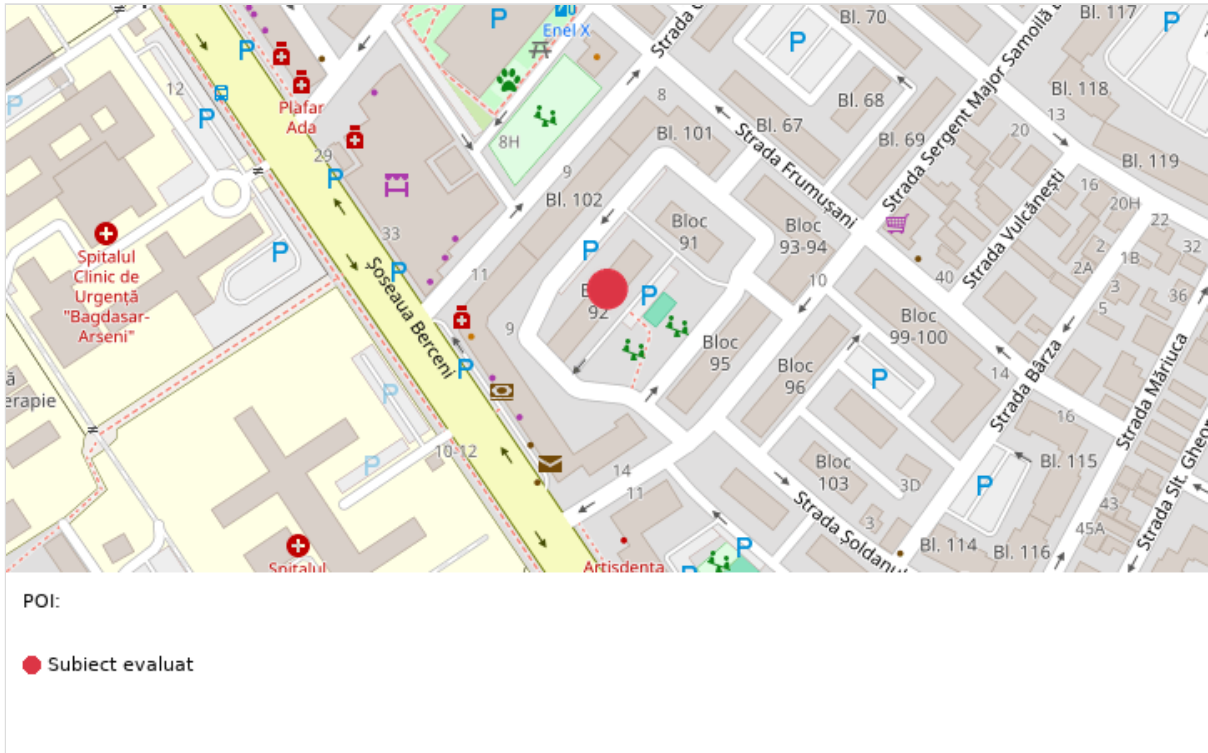
Vedere 5



Vedere 6

Anexa 5: Hărți Localizare

Hartă Localizare Proprietate:



Hartă Proprietăți Comparabile:

