

Abordarea prin piață

Pentru estimarea valorii de piață în cazul proprietății evaluate, în abordarea prin comparație s-a folosit metoda comparației directe, iar la estimarea valorii corecțiilor s-au estimat analizând evoluțiile pe această piață. În cazul tranzacțiilor proprietăților rezidențiale de tip apartament cu 3 camere s-au folosit următoarele informații de piață:

Comparabila 1:	Apartament cu 3 camere situat la etajul 3 dintr-un bloc din cart. Revoluției, cu o suprafață de 57mp, aflată în stare acceptabilă, îngrijită dar ne-reînnoită, tranzacționat în august 2013 la prețul de 72500 lei (GyT3/12)
Comparabila 2:	Apartament cu 3 camere situat la etajul 2 dintr-un bloc din cart Revoluției, cu o suprafață de 65mp, aflată în stare acceptabilă, fără îmbunătățiri, tranzacționat în octombrie 2013 la prețul de 75000 lei (GyT/13)
Comparabila 3:	Apartament cu 3 camere situat la etajul 2 dintr-un bloc din cart Bucin, cu o suprafață de 63mp, aflată în stare bună, reînnoită în ultimii ani, oferit la vânzare în decembrie 2013 la prețul de 25000 EUR (estimat: 112500 lei) (GyT/16)
Estimat:	76500 lei

Nr.	Elemente de comparație	De evaluat	Comparabila		
			1	2	3
	Preț unitar de vânzare (EUR)		72500	75000	112500
1	Drepturile de proprietate transmise	Integral	Similar	Similar	Similar
	<i>Corecție pentru d.p. transmise</i>		0	0	0
	Preț corectat		72500	75000	112500
2	Condiții de finanțare	Numerar, imediat	Similar	Similar	Similar
	<i>Corecții pentru cond. de finanțare</i>		0	0	0
	Preț corectat		72500	75000	112500
3	Condiții de vânzare	Independent	Similar	Similar	Similar
	Corecții pentru condiții de vânzare		0	0	0
	Preț corectat		72500	75000	112500
4	Condiții de piață	Ianuarie 2014	Similar	Similar	Ofertă
	Corecții pentru condiții de piață		0	0	-22500
	Preț corectat		72500	75000	90000
5.	Localizare	Bucin 5	Mai slabă	Mai bună	Similar
	Corecții pentru localizare		3625	-3750	0
6.	Caracteristici fizice:				
	Suprafața	63mp	Mai mică	Similar	Similar
	Corecție		-3806.25	0	0
	Stare generală	Bună	Mai slabă	M.m.slabă	Similar
	Corecție		14500	22500	0
	Etaj	4	3	2	2
	Corecție		-7250	-11250	-13500

	Acces, parcare	Blocuri, acc.	Mm.bună	Mm.bună	Mai bună
	Corecție acces		-7250	-7500	-2700
	Utilități	Complet + sist. înc.	Mai slabă	Mai slabă	Mai slabă
	Corecție pt utilități		2175	2250	2700
7	Caracteristici economice	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
	Corecție pentru caracteristici ec.		0	0	0
8	Utilizarea	Rezidențial	Similar	Similar	Similar
	Corecție utilizare		0	0	0
9	Componente non-imobiliare	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
	Corecție componente n.i.		0	0	0
	Preț corectat		74493.75	77250	76500
	<i>Corecție totală netă</i>		<i>1993.75</i>	<i>2250</i>	<i>-36000</i>
	<i>Corecție totală netă %</i>		<i>2.75%</i>	<i>3.00%</i>	<i>-32.00%</i>
	<i>Corecție totală brută</i>		<i>38606.25</i>	<i>47250</i>	<i>41400</i>
	<i>Corecție totală brută %</i>		<i>53.25%</i>	<i>63.00%</i>	<i>36.80%</i>