

Nr. iesire raport: 135 / 10.10.2018

RAPORT DE EVALUARE

Bunul evaluat: Proprietatea imobiliara compusa din constructii si bunuri mobile
Proprietar: S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L. – firma in faliment
Solicitant: MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI
Utilizator desemnat: MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L. , in calitate de **client**
si
MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI, in calitate de **utilizator desemnat**

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunurile mobile si imobile aparținând S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L. , societate aflata in faliment.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartile Funciare ale imobilului, in actele de proprietate si in documentele de inventariere si evidenta puse la dispozitie de client si de utilizatorul desemnat.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta, de care evaluatorul a avut cunostinta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL
Membru Corporativ ANEVAR.

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "SOCIETATEA COMERCIALA EVALCONS CONTABILITATE SRL BUZĂU - ROMANIA".

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piața
2. Abordarea prin cost

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA

Evaluator	S.C. EVALCONS CONTABILITATE S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0387 valabila pentru anul 2018
Reprezentanti societate	Adrian IOAN – Director general;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Adrian Ioan, membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM si Ionut Alexandru CERBU, membru titular ANEVAR, specializare EPI Legitimatie si parafa: 13326 si 18054 / valabile 2018; E_mail: adrianioan@contauditbz.ro;
Solicitantul evaluarii	Persoana Juridica: MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI Adresa: Bucuresti, str. Petofi Sandor, nr. 4, parter, sector 1
Identificare client	EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L. Nr. Ord. Reg. Com: J40/21476/1994; CUI 6502324
Sediu social client	Bucuresti, str. Luigi Cazzavillan nr.17, parter, ap. 2, sector 1
Utilizator desemnat	MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie bunurile imobile si mobile apartinand S.C. Editura Univers Enciclopedic S.R.L. – societate aflata in FALIMENT. Bunurile se compun din: - constructii de tip garaj in sistem Klaus; - bun mobil de tip autoturism Volkswagen Passat; - bun mobil de tip transpalet hidraulic. Situatia actuala a proprietatii: La data evaluarii, societatea comerciala se afla in faliment si nu desfasoara activitate.
Proprietar	S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L.
Adresa proprietatii	Jud. Brasov, localitatea Predeal, str. Vasile Alecsandri nr. 6, scara A, demisol, locul de parcare nr. 5 si nr. 9
Cod postal	505300
Ipoteze speciale	- Raportul de evaluare a fost intocmit in baza documentelor si informatiilor puse la dispozitie de lichidatorul judiciar desemnat si de catre S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L. - Mentionam ca valorile prezentate in acest raport de evaluare pentru locurile de parcare se refera la cota de constructie aferenta locului de parcare respectiv (functie de suprafata lui) si nu contin valoarea echipamentului pentru sistemul de ridicare de tip Klaus, acesta de altfel nici nu este montat in spatiile de parcare respective. - Valoarea a fost estimata in stadiul in care se afla bunurile imobile si mobile la momentul inspectiei. - Valorificarea respectivelor locuri de parcare este foarte dificila fara montarea sistemelor de tip Klaus.
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii

Tipul valorii	Valoarea de piata
Data inspectiei	25.05.2018 – pentru bunurile imobile amplasate in localitatea Predeal; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Adrian Ioan in prezenta reprezentantului lichidatorului judiciar, d-na Alexandrina DVORNIC 07.06.2018 – pentru bunurile mobile; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Adrian Ioan in prezenta reprezentantului lichidatorului judiciar, d-na Alexandrina DVORNIC.
Data evaluarii	07.06.2018
Curs de schimb	1 EURO = 4,6564 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata pentru autoturism; abordarea prin cost pentru bunurile imobile si pentru transpaletul hidraulic.

Valoarea de piata totala 8.140 EUR, echivalentul a 37.740 lei

Nr. crt.	Denumire	Costul de inlocuire (euro)	Costul de inlocuire (lei)
Bunuri imobile			
1	Locul de parcare nr. 5	3.020	14.000
2	Locul de parcare nr. 9	2.990	13.900
	<i>Total bunuri imobile</i>	<i>6.010</i>	<i>27.900</i>
Bunuri mobile			
1	Autoturism Volkswagen Passat B-67-EUE	2.100	9.700
2	Transpalet hidraulic	30	140
	<i>Total bunuri mobile</i>	<i>2.130</i>	<i>9.840</i>

Valorile prezentate nu sunt influentate de TVA.

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL,
Membru Corporativ ANEVAR

Ing. Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabila 2018



Ing. Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI,
Legitimatie 18054 valabila 2018



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de SC EVALCONS CONTABILITATE SRL, prin evaluator autorizat Adrian Ioan, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimație nr. 13326 și evaluator autorizat Ionut CERBU, specializat EPI, legitimația nr. 18054.

Subsemnatii declara ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declaram ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu obiectul evaluării, cu partea care a comandat evaluarea sau cu partea ce a efectuat plata prestației, conform contractului de prestări servicii de evaluare, încheiat. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestată, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client persoană juridică: **Editura Univers Enciclopedic S.R.L.** - Nr. Ord. Reg. Com.: J40/21476/1994; CUI RO 6502324

Sediul: București, str. Luigi Cazzavillan nr. 17, parter, ap. 2, sector 1

Utilizator desemnat: MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI

Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul determinării valorii de piață în vederea tranzacționării.

Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

3. Identificarea bunurilor supuse evaluării – obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă bunuri imobile și mobile aparținând S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L., firma aflată în faliment la data de referință a evaluării, conform solicitării lichidatorului judiciar desemnat.

Denumire bunuri:

- construcții de tip garaj în sistem Klaus – locul de parcare nr. 5 și nr. 9;
- bun mobil de tip autoturism Volkswagen Passat 4Motion B-67-EUE;
- bun mobil de tip transpalet hidraulic.

Situația actuală a proprietății: La data evaluării, societatea se află în faliment și nu desfășoară activitate. Utilizarea proprietății imobiliare: neutilizate la data evaluării, destinație rezidențială – locuri de parcare

Adresa bunuri imobile: jud. Brașov, localitate Predeal, strada Vasile Alecsandri nr. 6, scara A, demisol, locul de parcare nr. 5 și nr. 9

Cod postal: 505300

Identificare cadastrală: nr. cad. 100962-C1-U37 (CF 100962-C1-U37) - locul de parcare nr. 5 și 100962-C1-U41 (CF 100962-C1-U41) - locul de parcare nr. 9

Proprietar: S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L. – firma aflată în faliment; dreptul de proprietate este înscris în Cartile Funciare și în actele de proprietate.

4. Tipul valorii

Se estimează **valoarea de piață**.

Conform SEV 2018, valoarea de piață este definită ca: *"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile su actionat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*.

Valoarea estimată nu conține TVA.

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 25.05.2018. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Adrian Ioan in prezenta reprezentantului lichidatorului judiciar, d-na Alexandrina DVORNIC.

Data evaluarii: 07.06.2018

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 10.10.2018.

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre lichidatorul/lichidatorii judiciari si pe informatiile primite de la reprezentantii S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L. precum si pe informatiile culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca proprietatea subiect a fost utilizata pentru scopul in care a fost creata si autorizata, valoarea de piata fiind estimata în aceasta ipoteza.

7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar si lichidatorul judiciar desemnat;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunturi imobiliare si bunuri mobile diverse, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre utilizator si proprietar si au fost prezentate, fara ca evaluatorul sa întreprinda verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale, varsta:

- evaluatorul a preluat dimensiunile si ariile din informatiile si documentele de cadastru furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schița din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata. Proprietarul este integral raspunzator pentru dimensiunile si ariile oferite ca informatii, evaluatorului. Vechimea constructiilor a fost comunicata evaluatorului de catre proprietarul bunurilor ce fac obiectul evaluarii.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite/ascunse, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;

- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii subiect au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: - Raportul de evaluare a fost întocmit in baza documentelor si informatiilor puse la dispozitie de lichidatorul judiciar desemnat si de catre S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC S.R.L.

- Mentionam ca valorile prezentate in acest raport de evaluare pentru locurile de parcare se refera la cota de constructie aferenta locului de parcare respectiv (functie de suprafata lui) si nu contin valoarea echipamentului pentru sistemul de ridicare de tip Klaus, acesta de altfel nici nu este montat in spatiile de parcare respective.
- Valoarea a fost estimata in stadiul in care se afla bunurile imobile si mobile la momentul inspectiei.
- Valorificarea respectivelor locuri de parcare este foarte dificila fara montarea sistemelor de tip Klaus.

9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

10. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii;

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare;

SEV104 – Tipuri ale valorii;

SEV220 – Masini, echipamente si instalatii;

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii Imobiliare;

SEV340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetic;

Ghidurile de evaluare

GEV620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor;

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

11. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii necertificate:

- Act de dezmembrare nr. 803/06.08.2010;
- Relevu loc de parcare nr. 9, lot 41;
- Extras CF nr. 69005/13.08.2010 – parcare nr. 5;
- Extras CF nr. 69005/13.08.2010 – parcare nr. 9;
- Incheiere nr. 69005/13.08.2010;
- Proces verbal de inventariere a activelor, datoriilor si capitalurilor proprii Editura Univers Enciclopedic SRL – in faliment, incheiat la data de 30.05.2017;
- Contract de inchiriere 09.06.2017;
- Adresa nr. 561556/21.06.2017;
- Lista bunurilor din patrimoniul S.C. Editura Univers Enciclopedic S.R.L. la data de 30.11.2016 - nesemnat;
- Cartea de identitate a vehiculului Volkswagen Passat B-67-EUE;
- Certificatul de inmatriculare al autoturismului Volkswagen Passat B-67-EUE.

Sarcini inscise: Drept de ipoteca in favoarea Credit Europe Bank, conform extraselor de carte funciara avute la dispozitie. Evaluarea s-a realizat in ipoteza liber de sarcini.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate al bunurilor este considerat deplin.

2. Date despre zona, oraş, vecinătăţi şi amplasare

Locurile de parcare ce fac obiectul evaluarii sunt amplasate la demisolul unui imobil cu regimul de inaltime D+P+2E+2M situat in orasul Predeal, jud. Brasov.

Predeal este un oraş în judeţul Braşov, la limita între regiunile istorice Muntenia şi Transilvania, România, format din localităţile componente Pârâul Rece, Predeal (reşedinţa), Timişu de Jos şi Timişu de Sus. Este oraşul situat la cea mai mare altitudine din România (1030-1110 m).

Coordonatele Predealului sunt 45°30" latitudine Nordică şi 25°26" latitudine Estică. Localitatea se învecinează cu mai multe oraşe, astfel: în Sud cu oraşul Azuga, în Sud-Vest cu oraşul Buşteni, în Nord-Vest cu oraşul Râşnov iar în Nord cu Municipiul Braşov.

Predealul este aşezat pe Valea Prahovei, lângă trecătoarea cu acelaşi nume din Carpaţii Meridionali, la altitudinea de 1.060 m, într-o trecătoare între Muntenia şi Transilvania. Localitatea are ca delimitări râurile Prahova la sud şi Timiş la nord. Oraşul este delimitat de 3 masive: Postăvarul, Piatra Mare şi Bucegi.

În trecut, Predeal a fost localitatea de frontieră cu Imperiul Austro-Ungar, clădirea postului de grăniceri existând şi astăzi.

Oraşul este străbătut de două drumuri naţionale, respectiv DN1 şi DN73A. De asemenea, pe raza localităţii se regăsesc traseele a două drumuri comunale, respectiv DC15 (Bulevardul Libertăţii) şi DC15A (Strada Trei Brazi).

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia oraşului Predeal se ridică la 4.755 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.615 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,62%), cu o minoritate de maghiari (1,3%). Pentru 7,26% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (86,9%), cu o minoritate de romano-catolici (3,81%). Pentru 7,28% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Informaţii despre amplasament:

- Proprietate imobiliara amplasata in intravilanul orasului Predeal, pe strada Vasile Alecsandri nr. 6, in apropiere de partia Clabucet.

3. Descrierea bunurilor

Locurile de parcare nr. 5 si nr. 9

Obiectivul il reprezinta **o parcare supraetajata in sistem Klaus - fara echipamente**, aflata la demisolul unui imobil cu regimul de inaltime D+P+2E+2M. Parcarea este alcatuita din locurile de parcare 4, 5, 6, 7, 8 si 9. Locurile de parcare sunt grupate astfel: 4 cu 5, avand fiecare suprafata utila de 13,56 mp si suprafata construita totala de 15,87 mp; 6 cu 7, avand fiecare suprafata utila de 13,65 mp si suprafata construita totala de 14,95 mp si 8 cu 9, avand fiecare suprafata utila de 13,43 mp si suprafata construita totala de 16,79 mp. Suprafata utila totala a parcarii supraetajate este de 81,28 mp, iar suprafata construita totala este de 47,61

mp. Suprafata utila este valabila doar in cazul in care se v-a instala sistemul KLAUS. Parcarea nu are instalatiile electrice si de ventilatie, iar finisajul este realizat partial, nefiind zugravit. Infrastructura imobilului este din beton armat.

Locul de parcare nr. 5 este inscris in cartea funciara nr. 100962-C1-U37 a localitatii Predeal cu numarul cadastral 100962-C1-U37.

Locul de parcare nr. 9 este inscris in cartea funciara nr. 100962-C1-U37 a localitatii Predeal cu numarul cadastral 100962-C1-U41.

Bunuri mobile

Autoturismul Volkswagen Passat B-67-EUE

Autoturism VOLKSWAGEN 3BG / PASSAT 4MOTION, numar de inmatriculare **B-67-EUE**, an fabricatie 2002. Masa maxima autorizata 2.080 kg, masa proprie 1.580 kg, sarcina utila maxima autorizata 500 kg. Seria de identificare: WVWZZZ3BZ2P308886. Numar de locuri: 5 locuri. Numar de axe: 2 axe, tractiune integrala. Tip combustibil: motorina. Norme de poluare: Euro 3. Capacitatea rezervorului: 70 l. Viteza maxima: 204 km/h. Puterea motorului: 96 kW (aprox. 131 CP). Cilindree: 1.896 cmc. Culoare: gri. Cutia de viteze este manuala.

La data evaluarii, aerul conditionat nu functiona, compresorul fiind defect. Anvelopele sunt uzate mediu. Aripa stanga spate este usor infundata, bara spate este usor desprinsa, fiind lovite. Parbrizul este crapat. In zona aripilor sunt urme de rugina. Numarul de kilometri la data evaluarii: 301.051 km.

Transpalet hidraulic

TRANSPALET HIDRAULIC, data PIF 1999, capacitate de ridicare 2,5 tone.

La data evaluarii este functional, prezinta un grad destul de avansat de depreciere fizica, durata de viata utila normala fiind de 12 ani conform HGR nr. 2139/2004, cod de clasificare 2.3.6.8.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al orasului Predeal si impozitele pe bunuri sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului, suprafata si vechime.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Bunurile imobile provind din dezmembrarea in anul 2010 a unui imobil ce a fost edificat in anul 2009.

Autoturismul a fost inmatriculat in anul 2004.

Bunul mobil – transpalet hidraulic a fost achizitionat in anul 1999.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminara a economiei:

Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: piața proprietatilor imobiliare amplasate in orasul Predeal din judetul Brasov, in zonele cu o atractivitate egala, similara cu amplasamentul proprietatii subiect. In cazul prezentei proprietati imobiliare, piața analizata este cea a spatiilor de parcare / depozitare, amplasate in subsolul si demisolul cladirilor rezidentiale din orasul Predeal.

Nu putem spune ca dispunem de informatii pertinente despre acest tip de piața si nici ca este o piața foarte active, de obicei acest gen de proprietati se tranzactioneaza "la pachet", adica impreuna cu proprietatile imobiliare de uz rezidential, adica de tip case si apartamente, arareori se vand in regim singular. Tinand cont de utilitatea proprietatii analizate, putem observa ca este o proprietate ce deservește proprietatile rezidentiale, astfel incat vom analiza piața imobiliara rezidentiala din Predeal, considerand ca proprietatea analizata va avea relativ acelasi trend de piața sau mai scazut, dar in nici un caz mai dezvoltat.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice pentru bunul subiect: piața specifica pentru proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a constructiilor rezidentiale din orasul Predeal.

Pentru bunul mobil de tip autoturism marca Volkswagen Passat, in regim de autovehicul second hand, aria de piața este reprezentata de piața interna a autoturismelor second hand si este o piața pe care au loc numeroase tranzactii la preturi diverse, functie de caracteristicile si tipul autoturismelor.

Analiza cererii: Odata cu manifestarea efectelor crizei prin scaderea puterii de cumparare, atat persoanele juridice cat si persoanele fizice au suferit semnificative scaderi ale veniturilor. Aceasta scadere economica masiva inregistrata in perioada anilor 2009 – 2012 a dus deasemeni la diminuarea investitiilor in cladiri cu destinatie rezidentiala, datorita scaderii puterii de cumparare.

Datorita acestei scaderi masive a interesului investitional, a aparut si dezechilibrul dintre cerere si oferta. Cererea pentru proprietati similare a scazut considerabil incepand cu anul 2009 si interesul scazut s-a manifestat puternic pana la finele anului 2013.

Incepand cu anul 2014 cererea s-a stabilizat oarecum, incepand chiar, din anul 2017 sa dea semne de usoara crestere, atat ca cerere cat si ca preturi de tranzactionare.

Se observa in ultimii 2 ani o revenire a apetitului populatiei pentru achizitia de proprietati de uz rezidential, atat pentru utilizare curenta cat si in scopul de a locui in ele pe perioada weekendurilor si concediilor.

Cresterea cererii pe segmentul proprietatilor rezidentiale s-a realizat si pe fondul acordarii mai facile de credite bancare imobiliare catre populatie.

In Predeal se observa o mai mare pondere a constructiilor noi de locuinte pe sectorul rezidential in scop de "locuinta de vacanta", cererea pentru aceste locuinte fiind si mai mare decat pentru locuintele permanente. Perioada de expunere pe piața pentru vanzarea acestui tip de proprietati este medie spre mare (8 – 12 luni, putand in multe cazuri sa depaseasca aceasta perioada daca proprietarul nu arata destul realism si flexibilitate in negociere) iar marja de negociere este destul de importanta, mai ales in cazul locuintelor mai vechi de 10 ani.

Se anticipeaza ca preturilor vor inregistra probabil mici cresteri in urmatoarea perioada, dar nu se estimeaza ca vor fi mai mari de 1,5 – 3% pe urmatoarele 8 – 12 luni.

Pentru bunul mobil de tip autovehicul marca Volkswagen Passat in regim de autovehicul second hand, cererea pe piața este mai mica decat oferta, iar cererea vine din partea potentialilor cumparatori de autovehicule second hand cu venituri mici.

Analiza ofertei competitive: Oferta de proprietati imobiliare rezidentiale este compusa din proprietati aflate in toate zonele orasului, similare ca si atractivitate. Oferta de vanzare proprietati imobiliare de uz rezidential este destul de mare in Predeal si se compune atat din apartamente cat si din case / vile. Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

La data evaluarii oferta este mult mai mare decat cererea, putem concluziona cert ca avem de-a face cu o piata a cumparatorului.

La data evaluarii oferta de autoturisme second hand este mult mai mare decat cererea, putem concluziona cert ca avem de-a face cu o piata a cumparatorului.

Echilibrul pietei: Piata specifica este una a cumparatorului.

- piata este relativ putin activa (numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar al proprietatilor rezidentiale este totusi relativ scazut)
- piata inchirierilor nu este prea activa pe segmentul rezidential, doar pe perioade scurte de timp ca urmare a turismului de "weekend" dar nu sunt informatii certe despre acest segment al pietei care, in ultima perioada este mult concurat de catre unitatile turistice de cazare specializate.

Se estimeza ca pe termen scurt si mediu numarul tranzactiilor si activitatea pietei imobiliare subiect vor ramâne inca la un nivel destul de scazut. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pietei, datorita unui numar inca redus de tranzactii, coroborat (nefavorabil d.p.d.v. al informatiilor de piata) cu un numar mult prea mare de factori atipici care perturba tranzactiile.

Scaderea preturilor proprietatilor imobiliare in Predeal s-a atenuat de la inceputul anului 2013, incepand cu anul 2014 resimtindu-se o usoara revigorare atat a tranzactiilor (aproape inexistente in perioada 2009 – 2013) cat si a preturilor de tranzactionare care, incepand cu anii 2015 – 2016 au dat semne de usoara crestere, in anul 2017 si pana la aceasta data din anul 2018 cresterea preturilor fiind evidenta, trendul pentru urmatoarea perioada fiind in continuare de usoara crestere.

Timp estimat pentru un marketing adecvat necesar valorificarii bunurilor imobile subiect, in conditiile unei tranzactii la valoarea de piata: intre 8 – 12 luni.

Piata autoturismelor second hand este o piata foarte activa, pe care se realizeaza in mod curent tranzactii.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii rezidentiale, posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate oarecum egala, utilizate ca proprietati rezidentiale – apartamente/case de vacanta. Pentru imobilul analizat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii subiect, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea **rezidentiale – locuri de parcare**. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice cu venituri medii.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare si/sau mobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara/mobiliara de analizat, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile in piata pentru analiza. Toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata.

Pentru proprietatea analizata se pot utiliza:

Abordarea prin piata: este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se ajustari (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata, fata de o caracteristica importanta a bunului subiect.

Am folosit abordarea prin piata pentru a determina valoarea de piata a bunului mobil de tip mijloc de transport - autoturism si a bunului imobil de tip teren, a caror valoare este cel mai corect indicata de piata. Pentru bunurile mentionate anterior piata ofera informatii numeroase, cu acest tip de bunuri se realizeaza curent tranzactii, exista un numar suficient de oferte de vanzare comparabile in piata.

Abordarea prin cost: Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare prin aceasta abordare, evaluatorul estimeaza separat valoarea constructiei si valoarea terenului (aceasta din urma se estimeaza pe baza abordarii prin piata). In functie de cantitatea de informatii utilizata abordarea prin costuri poate conduce la o indicatie a valorii de piata. S-a utilizat costul de inlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. In functie de specificul pietei locale, de dinamica tranzactiilor si accesul la finantare, de veniturile participantilor la piata, de existenta dezvoltatorilor precum si de asteptarile si riscul asumat al acestora, costul de inlocuire poate include si un profit al dezvoltatorului. Pentru proprietatea evaluata profitul dezvoltatorului a fost estimat cu ajutorul analizei datelor de piata si a interviului cu dezvoltatorii. Quantumul profitului dezvoltatorului utilizat in prezentul raport este valabil numai pentru proprietati comparabile, amplasate in zona analizata sau in zone cu o atractivitate egala.

Metoda costurilor segregate a fost aplicata cu ajutorul materialelor de specificitate publicate de IROVAL, impreuna cu datele despre constructii constatate in urma inspectiei si din documentatia cadastrala; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrari cu ajutorul catalogului "Costul de reconstructie – costul de inlocuire" – Corneliu Schiopu si indicii de actualizare. Deprecierea totala a fost estimata prin cumulul celor 3 tipuri de deprecieri sesizate la bunuri si anume depreciera fizica, functionala si externa. Am folosit abordarea prin cost pentru a determina valoarea de piata a constructiilor si a bunului mobil – transpalet hidraulic.

Evaluarea prin cost a bunului mobil – transpalet hidraulic s-a realizat tinand cont de costul de nou, acesta fiind costul cu care se tranzactioneaza in magazine un bun mobil similar nou.

Am utilizat acest cost deoarece bunul mobil – transpalet hydraulic are durata de viata utila normal depasita, avand o deprecie cumulata foarte mare.

Durata de viata utila s-a estimat pe baza informatiilor disponibile pentru bunuri similare.

In tabelul de calcul al valorii estimate pe baza abordarii prin cost pentru bunul mobil – transpalet hidraulic, se specifica separat depreciera fizica (ca raport intre Varsta cronologica/DVU), depreciera functionala si depreciera economica.

Uzura fizică (depreciera fizica) reprezintă pierderea de valoare sau utilitate a unei proprietati cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitări și alți factori similari.

O tehnică de cuantificare a uzurii fizice este analiza vârsta/durata de viață.

Deprecierea functionala: este cauzată de ineficiențe și inadvertențe ale bunului, la momentul comparării acestuia cu unul mai eficient sau unul înlocuitor mai puțin costisitor și construit cu tehnologie modernă. Simptomele care arată prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare în exces, construcțiile nefinalizate (costul de capital în exces), scăderea productivității, insuficiențe, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare.

Deprecierea economica: (uneori denumită și „deprecie externă”) datorată unor factori externi proprietății, de natura economica, cum ar fi costul crescut al materiei prime, forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produsele realizate; concurența sporită; cerere mai scăzută pe piața pentru bunurile subiect ale evaluării, pierdere de valoare ca urmare a faptului ca bunul este "second hand", politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

S-a estimat o deprecie economica ce apare ca urmare a faptului ca intotdeauna, in cazul vanzarii de bunuri mobile folosite, potentialul cumparator nu va accepta pretul solicitat initial ci v-a avea negocieri importante pentru diminuarea pretului de oferta.

Evaluarea terenului s-a facut în ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

Pentru evaluarea terenului, s-a tinut seama, de c.m.b.u. determinat pentru ansamblu imobil, astfel incat abordarea terenului subiect s-a realizat in acest caz prin comparatii directe cu terenuri avand destinatie similara, aflate in locatii similare sau echivalente din punct de vedere al preturilor si al interesului pentru tranzactionare.

Informatiile extrase din cercetarea de piata locala si zonala, despre terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate/ajustate în functie de asemanari si deosebiri.

Pentru estimarea valorii de piata a amplasamentului subiect a fost utilizata comparatia directa. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt corectate/ajustate, utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual. Corectiile/ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost. Corectiile/ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de analiza a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente.

Criteriile prin care se analizeaza (reconciliaza) rezultatele abordarilor pentru a selecta valoarea de piata din

randul valorilor estimate in cadrul abordarilor sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista suficiente tranzactii cu proprietati similare; nivelul preturilor de tranzactionare in general se formeaza urmarind ofertele de vanzare prioritar fata de situatiile de inchirieri; adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei imobiliare, fata de abordarea prin venit, unde datele disponibile privind veniturile si cheltuielile necesita prelucrari ce diminueaza gradul de incredere.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate mai multe date de piata, informatiile disponibile despre ofertele de vanzare fiind mai abundente decat cele relativ la inchirieri.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata pentru teren si bunul mobil - autoturism si valoarea estimata in cadrul abordarii prin cost pentru bunurile imobile si bunul mobil – transpalet hidraulic, reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata a proprietati : 8.140 EUR, echivalentul a 37.740 lei

Nr. crt.	Denumire	Costul de inlocuire (euro)	Costul de inlocuire (lei)
Bunuri imobile			
1	Locul de parcare nr. 5	3.020	14.000
2	Locul de parcare nr. 9	2.990	13.900
	Total bunuri imobile	6.010	27.900
Bunuri mobile			
1	Autoturism Volkswagen Passat B-67-EUE	2.100	9.700
2	Transpalet hidraulic	30	140
	Total bunuri mobile	2.130	9.840

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Ing. Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 13326 valabila 2018



Ing. Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI,
Legitimatie 18054 valabila 2018



VII. ANEXE

Localizare

Fotografii ale proprietății

Anexe de calcul

Date despre vânzări și cotații

Documentele de proprietate și cadastru

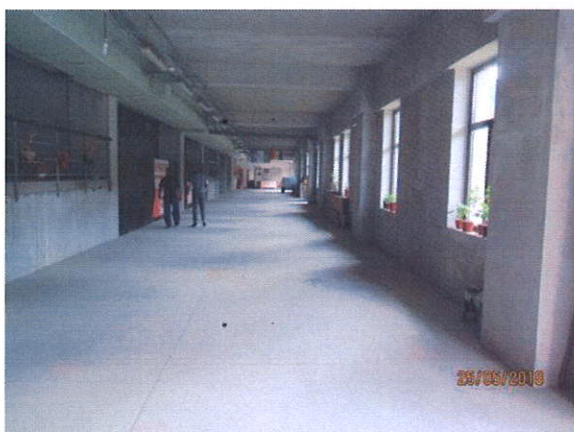
Localizare proprietate subiect:



Fotografii ale proprietății

Bunuri imobile

Vecinatati



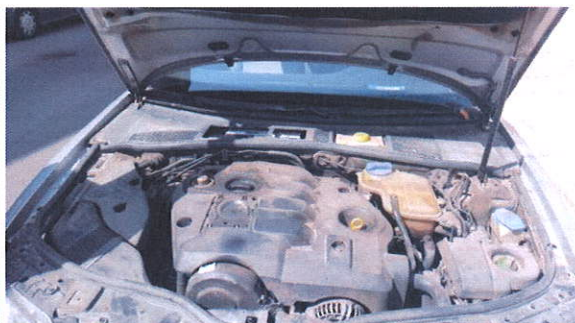
Parcare supraetajata in sistem Klaus – fara echipamente, loc parcare nr.5 si nr. 9

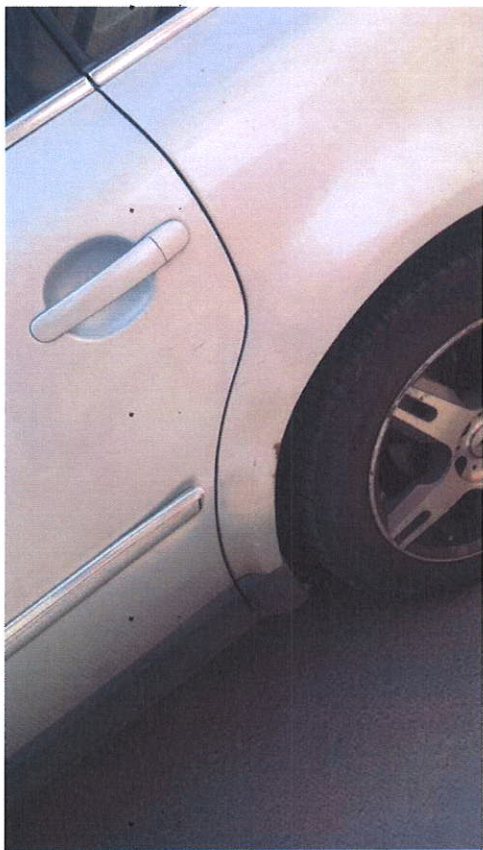




Bunuri mobile

Volkswagen Passat 4Motion B-67-EUE







Transpalet hidraulic



**CENTRALIZATORUL VALORILOR DE PIATA ESTIMATE PENTRU BUNUL IMOBIL CU NR.
CAD. 100962-C1-U37; 100962-C1-U41**

Nr. crt.	Denumire	Costul de inlocuire (euro)	Costul de inlocuire (lei)
Bunuri imobile			
1	Locul de parcare nr. 5	3.020	14.000
2	Locul de parcare nr. 9	2.990	13.900
	<i>Total bunuri imobile</i>	<i>6.010</i>	<i>27.900</i>
Bunuri mobile			
1	Autoturism Volkswagen Passat B-67-EUE	2.100	9.700
2	Transpalet hidraulic	30	140
	<i>Total bunuri mobile</i>	<i>2.130</i>	<i>9.840</i>
	Total proprietate	8.140	37.740

Curs euro la data evaluarii:	07.06.2018	1EURO=4,6564 lei
------------------------------	------------	------------------

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN



ing. Alexandru-Ionut CERBU



FISA EVALUARE AUTOTURISM M1

Autoturism VOLKSWAGEN 3BG / PASSAT 4MOTION, numar de inmatriculare **B-67-EUE**, an fabricatie 2002. Masa maxima autorizata 2.080 kg, masa proprie 1.580 kg, sarcina utila maxima autorizata 500 kg. Seria de identificare: WVWZZZ3BZ2P308886. Numar de locuri: 5 locuri. Numar de axe: 2 axe, tractiune integrala. Tip combustibil: motorina. Norme de poluare: Euro 3. Capacitatea rezervorului: 70 l. Viteza maxima: 204 km/h. Puterea motorului: 96 kW (aprox. 131 CP). Cilindree: 1.896 cmc. Culoare: gri. Cutia de viteze este manuala. La data evaluarii, aerul conditionat nu functiona, compresorul fiind defect. Anvelopele sunt uzate mediu. Aripa stanga spate este usor infundata, bara spate este usor desprinsa, fiind lovite. Parbrizul este crapat. In zona aripilor sunt urme de rugina. Numarul de kilometri la data evaluarii: 301.051 km.

Metoda comparatiei directe

Consta in analiza pietei bunurilor comparabile cu bunul de evaluat, incluzand analiza preturilor la care au fost inregistrate tranzactii si / sau oferte de vanzare si elementele de comparatie cu bunul cu vechimi si dotari similare						
Nr. crt.	Denumirea corectiei	U.M.	Bunul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Pret oferta initial	EURO		3000	2999	3200
			Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de bun mobil, in prezent, este cuprins intre 0% si -15%.			
	Ajustari	%		-15%	-15%	-15%
	Ajustari	EURO		-450,00	-449,85	-480,00
	Pret tranzactie	EURO		2550,00	2.549,15	2.720,00
1	Anul fabricatiei		2002	2002	2002	2002
			Piata bunurilor mobile recunoaste ca fiind superioare bunurile cu data PIF mai recenta. Nu este cazul.			
	Ajustari	%		0%	0%	0%
	Ajustari	EURO		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EURO		2550,00	2.549,15	2.720,00
2	Numarul de kilometri	km	301.051	280.000	305.000	283.000
			Valoarea ajustarii este direct proportionala cu diferenta intre numarul de kilometri ai comparabilei si numarul de kilometri ai subiectului, estimandu-se ca 400.000 km reprezinta numarul de kilometri pe care un autoturism ii poate parcurge fara reparatii capitale.			
	Ajustari	%		-5%	1%	-5%
	Ajustari	EURO		-134,20	25,17	-122,75
	Pret ajustat	EURO		2415,80	2574,32	2597,25
3	Norme de poluare		Euro 3	Euro 3	Euro 3	Euro 3
			Comparabilele au aceleiasi norme de poluare ca si proprietatea subiect si nu au necesitat ajustari.			
	Ajustari	%		0%	0%	0%
	Ajustari	EURO		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EURO		2415,80	2.574,32	2.597,25
4	Puterea	CP	131	131	131	131
			Nu este cazul.			
	Ajustari	%		0%	0%	0%
	Ajustari	EURO		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EURO		2415,80	2.574,32	2.597,25

Nr. crt.	Denumirea corectiei	U.M.	Bunul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
5	Inmatriculata		Da	Da	Da	Da
			Comparabilele sunt inmatriculate, ca si proprietatea subiect si nu au necesitat ajustari.			
	Ajustari	%		0%	0%	0%
	Ajustari	EURO		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EURO		2415,80	2.574,32	2.597,25
6	Tip combustibil		Motorina	Motorina	Motorina	Motorina
			Nu este cazul.			
	Ajustari	%		0%	0%	0%
	Ajustari	EURO		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EURO		2415,80	2.574,32	2.597,25
7	Alte ajustari		Compresor aer conditionat defect, aripa stanga spate infundata, bara spate lovita, parbriz crapat si urme de rugina in zona aripilor	Prezinta mici urme de rugina	Revizie recenta	Revizie recenta, sistem AC nou
			Reparatiile autoturismului subiect sunt estimate la aprox. 500 euro. Comparabila A prezinta mici urme de rugina si a fost ajustata cu negativ 400 euro, comparabilele B si C ne reprezentand urme de rugina, loviri, reviziile fiind efectuate recent au fost ajustate negativ cu 500 euro.			
	Ajustari	%		-17%	-19%	-19%
	Ajustari	EURO		-400,00	-500,00	-500,00
	Pret ajustat final	EURO		2015,80	2074,32	2097,25
	Numar de ajustari			1	2	2
8	Total corectii nete efectuate	EURO		534,20	474,83	622,75
9	Total corectii nete efectuate	%		20,95%	18,63%	22,90%
10	Total corectie bruta	EURO		534,20	525,17	622,75
11	Total corectie bruta	%		22%	20%	24%
12	Corectia procentuala bruta cea mai mica in valoare absoluta	procentual si EURO	20,41%	525,17		
13	Pret final	EURO	2.074,32			
		LEI	9.658,85			
14	Valoarea estimata a bunului prin metoda comparatiei directe	EURO	2.100			
15	Valoarea estimata a bunului prin metoda comparatiei directe	LEI	9.700			

Data evaluarii : 07.06.2018
 1 EURO : 4,6564 lei

Evaluator,
 ing. Adrian IOAN



Oferte comparabile VOLKSWAGEN POLO

Comparabila A

<https://www.olx.ro/oferta/vw-passat-1-9-tdi-4-motion-IDbtL6S.html#985889710d>


3 000 €

Negociabil

Cu Vodafone dai zoom in Dubai.

Trimite mesaj

0746 625 929



Andra

Pe site din feb 2015

VW Passat 1.9 TDI, 4 motion

Vaslui, judet Vaslui Adăugat de pe telefon La 22:50, 22 august 2018, Număr anunt: 169632302

Mi place 0

Extinde

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Ofert de	Proprietar	Marca	Volkswagen
Model	Passat	Culoare	Negru
Combustibil	Diesel	Curte de viteze	Manuala
An de fabricație	2002	Rulaj	280 000 km
Caroserie	Berlina	Capacitate motor	1 900 cm ³
Stare	Utilizat		

Vand VW Passat 2002, 1.9 TDI, 131 CP, 4 motion, manuala 6+1.

Km verificabili: 280583

Masina ruleaza foarte bine, este full option extra (scaune electrice recaro), a fost facuta la comanda.

Toate dotarile sunt originale: faruri xenon, senzori parcare, display multifunctional, trapa electrica cu panou solar, insertii lemn, spalatoare faruri, scaune incalzite, climatronic si multe altele. In concluzie este un model deosebit, insa necesita mici imbunatatiri.

Pentru mai multe detalii si pentru vizionare ma puteti contacta la numarul afisat.

Datele din anunt sunt reale, persoana fizica, pretul nu contine TVA.



2 999 €

Negociabil

Cu Vodafone dai zoom în Dubai.

Trimite mesaj

0760 637 119



Corin

Pe site din aug 2016

Anunturile utilizatorului

Vw Passat B5.5 1.9TDI 131 cai 4x4 (4Motion)

Rosiori de Vede, judet Teleorman Adaugat La 22:31, 28 august 2018. Numar anunt: 168578594

1 mi place 0 Distribuie



Oferit de:	Proprietar	Marca:	Volkswagen
Model:	Passat	Combustibil:	Diesel
Cutie de viteze:	Manuala	An de fabricatie:	2002
Rulaj:	305 000 km	Caroserie:	Berlina
Capacitate motor:	1 900 cm ³	Stare:	Utilizat

Pret 3350 Euro **NEGOCIABIL ! ACCEPT SI SCHIMB + DIFERENTA !**

An 2002

Km 305.000

131 CP cod motor AVF (POMPE DUZE)

Piese schimbate : Telescoape fata - spate noi (Sachs fata , Monroe spate) , tot kitul de distributie + pompa apa (Distributie are 10.000km) , Ulei Castrol Edge 5w40 + filtre Mann (are 4500km de la ultima schimbare), capete de bara + bielete directie , placute frana fata - spate.

-4 geamuri electrice

-geamuri fumarii omologate

-oglinzi electrice incalzite

-semi piele

-inchidere centralizata

- alarma de fabrica

-scaune incalzite

-cotiera

-volan sport reglabil pe 2 pozitii

-senzori de ploaie

-climatronic

-abs

-proiectoare de ceata

-3 prize pt masina 12v(una in bord , una la mijloc pt pasagerii spate ,una in portbagaj)

-2 evacuari

-deschidere portbagaj din telecomanda

- Jante de aliaj R16

-DVD Kenwood cu touch-screen

Datele din anunt sunt reale, persoana fizica, pretul nu contine TVA.



Vw Passat 1.9 TDI 4 Motion

Brasov, judet Brasov Adăugat de pe telefon La 11:19, 31 august 2018. Numar anunt: 168704244

[Mi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Ofertă de	Proprietar	Marca	Volkswagen
Model	Passat	Culoare	Argintiu
Combustibil	Diesel	Optie de viteze	Manuala
An de fabricatie	2002	Rulaj	283 000 km
Caroserie	Berlina	Capacitate motor	1 900 cm ³
Stare	Utilizat		

Vw Passat

Km 283.000 reali -istoric de la 0

1.9 Tdi

131 cp

4 motion

6 trepte

Distributie facuta la 274.000

Compresor + sist ac Nou

Revizie recenta

Climatronic

Jante aliaj

Xenon + spalator faruri

Senzor ploaie

Folie omologata

Sistem audio original cu magazine

Cotiera fata

4 geamuri el

Alarma

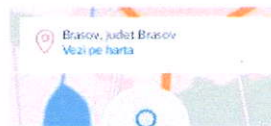
744294708

3 200 €

Cu Vodafone dai zoom în Dubai.

[Trimite mesaj](#)

[0744 294 708](#)



Razvan0744294708

Pe site din apr 2017

[Anunturile utilizatorului](#)

Datele din anunt sunt reale, persoana fizica, pretul nu contine TVA.

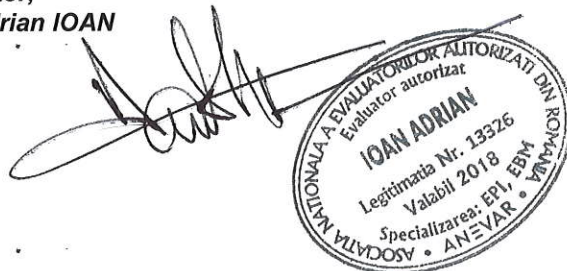
FISA EVALUARE TRANSPALET HIDRAULIC	
TRANSPALET HIDRAULIC, data PIF 1999, capacitate de ridicare 2,5 tone.	

Nr. crt.	Denumire	U.M.	Valoare / Cantitate
1	Transpalet hidraulic 2,5 t	euro	195
2	Durata de viata utila normala - DVUN*	ani	12
3	Varsta cronologica	ani	19
4	Varsta efectiva estimata	ani	10
5	Durata de viata utila ramasa - DVUR	ani	2
6	Costul de inlocuire brut - CIB	euro	195
7	Deprecierea fizica	%	83%
8	Deprecierea functionala	%	0%
9	Deprecierea economica	%	10%
10	Costul de inlocuire net - CIN	euro	30
11	Costul de inlocuire net - CIN	lei	140

* Conform HGR nr. 2139/2004, cod de clasificare 2.3.6.8

Data evaluarii : 07.06.2018
1 EURO : 4,6564 lei

Evaluator,
ing. Adrian IOAN



Oferte comparabile transpalet hidraulic 2,5 tone

www.paleti-transpaleti.com/transpaleti-hidraulici/transpalet-cu-ridicare-hidraulica-2-t-sau-2-5-t-detail
TRANSPALET CU RIDICARE HIDRAULICA 2.5 T:

Sarcina max: 2500 kg;

Roti si role din poliuretan;

Nr. role: 2; Lungime furci: 1150mm

Latime furci: 540mm;

Ridicare rapida;**Pompa durabila;****Sasiu intarit;**

Garantie 12 luni

Pret: DOAR 195 Euro +TVA.
<https://www.dedeman.ro/buzau/transpalet-manual-gutman-df-p-t/p-2-5-tone/p/1016078>


Pozitionati cursorul peste poza pentru marire

**Transpalet manual Gutman DF P-T/P, 2.5 tone**

Disponibil Online - livrare din Buzau

Livrare din Buzau cu Flota Dedeman

Ridicare din magazin - Buzau

[Adauga-ti opinia](#)
[Specificatii tehnice](#)

Cod produs: 1016078

Gutman

Transpalet manual Gutman, model DF P-T/P, 2.5 tone

Disponibil si in rate

Cumperi mai tarziu? Adauga produsul in DedePlant!

Aboneaza-te pentru alerta de pret

1350.00 lei / buc

TVA inclus

Livrare in: 1-3 zile (lucratoare)

Stoc **limitat**

Garantie: 2 ani

Navighezi in magazinul:

Buzau

Cantitate: 1 Bucata

+ adauga in cos**Descriere**

Transpaletul manual Gutman DF P-T/P apartine categoriei de echipamente de ridicat si transportat si este destinat transportarii marfurilor paletizate. Acest carucior hidraulic cu actionare manuala, numit si transpalet, este caracterizat de o inaltime de ridicare si incarcare scazuta, manipulare usoara, adecvat pentru utilizarea pe suprafete netede si dure.

Transpaletul manual Gutman DF P-T/P are o capacitate maxima de 2.5 tone si o manevrabilitate foarte buna, sigura si fiabila, pe diferite tipuri de suprafete.

FISA COMPARABILA - TERENURI

DATE	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Prețul tranzacției (EURO)	50.000	199.410	60.000
Suprafață (mp)	1.000,00	2.890,00	600,00
Preț unitar (EURO/mp)	50,00	69,00	100,00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin
Data informației	la data evaluării	la data evaluării	la data evaluării
Tipul (oferta/tranzacție)	oferta	oferta	oferta
Localizare	Predeal, str. George Cosbuc	Predeal, b-dul Libertatii	Predeal, str. Tudor Vladimirescu
Acces	din strada balastata/pietruita	din strada asfaltata	din strada asfaltata
Deschidere / Raportul laturilor	20 ml; 1/2,5	18,4 ml; 1/8,5	17 ml; 1/2,07
Stare teren	liber	liber	liber
Destinatia	comerciala / rezidentiala	comerciala / rezidentiala	comerciala / rezidentiala
Utilitati în zonă	Utilitati complete	Utilitati complete	Utilitati complete
Sursa de informatii	www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE TEREN

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE		
	Subiect	A	B	C
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		50,00	69,00	100,00
Data ofertei	18.05.2018	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		50,00	69,00	100,00
Tipul (oferta/tranzactie)	tranzactionare	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii(%)		-10%	-10%	-20%
<i>S-a aplicat o ajustare negativa de 10 % si de 20 % reprezentand ajustarea ofertei, respectiv marja de negociere intre vanzator si cumparator care la data evaluarii este cuprinsa intre 10% - 20% pentru tipul de proprietate si zona analizata. Comparabilele utilizate sunt oferte culese de pe piata imobiliara a orasului Predeal, cu data recenta.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		-5,00	-6,90	-20,00
Valoare ajustata		45,00	62,10	80,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		45,00	62,10	80,00
Suprafata	1.814,00	1.000,00	2.890,00	600,00
Valoarea ajustarii(%)		-8%	10%	-12%
<i>In piata, se recunoaste ca suprafata de teren mai mica are un pret/mp mai mare decat suprafata de teren mai mare. Comparabilele A si C au suprafete mai mici decat subiectul, fiind ajustate negativ, iar comparabila B are o suprafata mai mare decat cea a subiectului si a fost ajustata pozitiv.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		-3,60	6,21	-9,60
Valoare ajustata		41,40	68,31	70,40
Localizare	str. V. Alecsandri nr. 6, oras Predeal, jud. Brasov	Predeal, str. George Cosbuc	Predeal, b-dul Libertatii	Predeal, str. Tudor Vladimirescu
Valoarea ajustarii(%)		10%	0%	0%
<i>Comparabila A este amplasata intr-o zona considerata mai defavorabila decat proprietatea subiect fiind in dezvoltare si a fost ajustata pozitiv, iar comparabilele B si C sunt amplasate in zone similare si nu au necesitat ajustari.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		4,14	0,00	0,00
Valoare ajustata		45,54	68,31	70,40
Acces (deschidere - ml)	sosea asfaltata	din strada balastata/pietruita	din strada asfaltata	din strada asfaltata
Valoarea ajustarii(%)		20%	0%	0%
<i>Preturile terenurilor sunt influentate de tipul drumului de pe care se realizeaza accesul. In cazul comparabilelor B si C accesul se face din drum asfaltat si nu au necesitat ajustari, in cazul comparabilei A accesul se face din strada balastata / pietruita si a fost ajustata pozitiv.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		9,11	0,00	0,00
Valoare ajustata		54,65	68,31	70,40
Deschidere drum / Raportul laturilor	76 ml; forma neregulata - aprox. 1/0,75	20 ml; 1/2,5	18,4 ml; 1/8,5	17 ml; 1/2,07
Valoarea ajustarii(%)		0%	5%	0%
<i>Parcele cu forma regulata cu deschidere de minim 14 ml si raport laturi intre 1/1 si 1/2 sunt identificate de piata ca fiind favorabile dezvoltarii de proprietati rezidentiale/comerciale si avand cea mai mare atractivitate. S-a corectat pozitiv comparabila B deoarece are raportul laturilor mai defavorabil decat subiectul.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	3,42	0,00
Valoare ajustata		54,65	71,73	70,40

Destinatia (utilizarea terenului)	comerciala / rezidentiala	comerciala / rezidentiala	comerciala / rezidentiala	comerciala / rezidentiala
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%
Piata recunoaste ca terenurile ce au posibilitati de dezvoltare imobiliara comerciala, cat si rezidentiala sunt mai bine apreciate pe piata, avand o valoare mai ridicata. Nu au fost necesari ajustari.				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		54,65	71,73	70,40
Utilitati	Utilitati complete	Utilitati complete	Utilitati complete	Utilitati complete
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		54,65	71,73	70,40
Conditii speciale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%
Nu este cazul.				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		1,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		55,65	71,73	70,40
Total ajustare bruta (%)		36%	14%	10%
Total ajustare bruta (eur/mp)		17,85	9,63	9,60
Valoarea estimata(rotunjit)	comparabila C	70,00 Euro/mp		
S teren = 1.814 mp		127.000 EUR	591.400 lei	



Comparabile pentru terenuri

Comparabila A

<https://www.olx.ro/ oferta/de-vanzare-1000mp-de-teren-in-predeal-langa-partia-de-ski-clabucet-IDbdeoD.html#59132fc7c1;promoted>



50 000 €

Negociabil

la-ți Casa Ta și ai cadou
7 ani de dobândă fixă!

Trimite mesaj

0722 727 536



Mona Pop

De la 2014 la 2015

Anunturile utilizatorului

Oferta de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata totala

1.000 m²

Teren intravilan 1.000,00 mp de Vanzare in Predeal zona Partia de Ski.

Terenul este situat in zona semicentrala a statiunii Predeal, in apropierea Partiei de Ski Clabucet. Terenul are suprafata de 1000 mp si o deschidere la strada de 20.00 ml. Pentru acest teren exista un proiect pentru un Imobil de apartamente S+P+2+M, proiect care este inclus in pret.

Terenul beneficiaza de urmatoari termeni urbanistici.

Regim Inaltim P+2E+M;

POT 30 %;

*CUT 1%;

Accesul la teren se poate face atat Auto cat si pietonal.

Inclinatia mica permite edificarea unei constructii imediate, fara costuri suplimentare de amenajare si consolidare a acestuia.

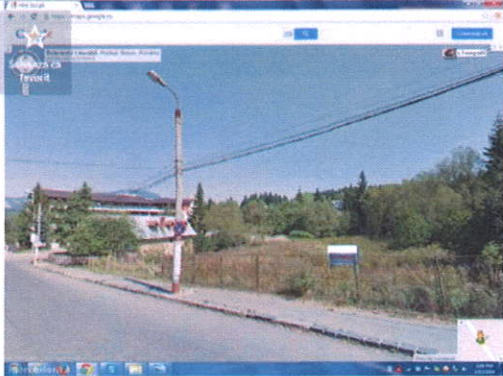
Utilitati: Apa, Canalizare, Gaze, Curent Electric, Telefon, CaTV



In urma convorbirii telefonice cu proprietarul am aflat ca terenul este in Predeal, str. George Cosbuc, este intravilan, are suprafata de 1.000 mp, deschidere aprox. 20 ml la strada balastata, utilitati complete. Pretul de vanzare este 50 euro/mp, usor negociabil.

Comparabila B

<https://www.olx.ro/oferta/teren-baza-cioplei-2890-mp-ID1t6ct.html#59132fc7c1>



Teren baza Cioplei, 2890 mp
Predeal, Judet Brasov Adaugat La 08:23 1 luna 2018. Numar anunt: 21711685

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de: **Proprietar** Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **2 890 m²**

Participa: **Cumpara Neumarkt si uita-te sub capac sau cheita.**

Teren liber de sarcini situat la baza Cioplei, langa Hotel Carpati/Casa Sindicatelor, deschidere 18,4m, toate utilitatile. Certificat urbanism cu: regim: min P+1, max P+2E+M CUT: 0,8 POT: 30%

69 €
Negociabil

Ia-ti Casa Ta si ai cadou: 7 ani de dobânda fixa!

[Trimite mesaj](#)

0721 321 345

Predeal, Judet Brasov
[Vezi pe harta](#)

Museteanu
Pe site din feb 2014

[Anunturile utilizatorului](#)

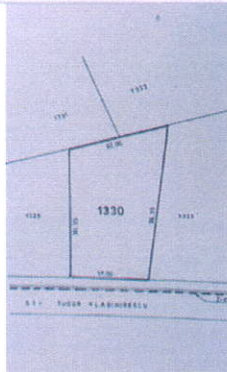
[Raporteaza](#) [Tipareste](#)

In urma convorbirii telefonice cu proprietarul am aflat ca terenul este in Predeal, b-dul Livertatii, langa Hotel Carpati, deschidere 18,4 ml la strada asfaltata, terenul are toate utilitatile. Pretul de vanzare este usor negociabil.

Comparabila C

<https://www.olx.ro/oferta/teren-partia-clabucet-predeal-IDasnCt.html#ce69726885>

[Salveaza ca favorit](#)



Teren Părtia Clabucet Predeal
Predeal, Judet Brasov Adaugat de pe telefon: LA 19:29, 20 mai 2018. Numar anunt: 154527327

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de: **Agentie** Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **600 m²**

Participa: **Cumpara Neumarkt si uita-te sub capac sau cheita.**

Teren intravilan in zona partiei, la drum de asfalt, toate utilitatile. Coeficienti de urbanism: POT 30%, CUT 1.

100 €
Negociabil

Ia-ti Casa Ta si ai cadou: 7 ani de dobânda fixa!

[Trimite mesaj](#)

0769 955 444

Predeal, Judet Brasov
[Vezi pe harta](#)

Vic House Invest Imobiliare
Pe site din feb 2015

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#) [Tipareste](#)

In urma discutiei cu reprezentantul proprietarului am aflat ca terenul este in Predeal, str. Tudor Vladimirescu, este intravilan, are suprafata de 600 mp, deschidere aprox. 17 ml la drum asfaltat, toate utilitatile. Pretul de vanzare este usor negociabil.

ABORDAREA PRIN COST

TIP CLADIRE: Rezidentiala

Proprietar: SC EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL	
Denumire obiectiv: Parcare supraetajata in sistem Klaus - fara utilaje	
Adresa obiectiv: Oras Predeal, jud. Brasov, str. V. Alecsandri nr. 6	
Numar cadastral:	100962-C1-U37; 100962-C1-U41
Cartea Funciara:	100962-C1-U37; 100962-C1-U41
Data evaluarii:	07.06.2018
Scurta descriere obiectiv:	Obiectivul il reprezinta o parcare supraetajata in sistem Klaus - fara echipamente, aflata la demisolul unui imobil cu regimul de inaltime D+P+2E+2M. Parcare este alcatuita din locurile de parcare 4, 5, 6, 7, 8 si 9. Locurile de parcare sunt grupate astfel: 4 cu 5, avand fiecare suprafata utila de 13,56 mp si suprafata construita totala de 15,87 mp; 6 cu 7, avand fiecare suprafata utila de 13,65 mp si suprafata construita totala de 14,95 mp si 8 cu 9, avand fiecare suprafata utila de 13,43 mp si suprafata construita totala de 16,79 mp. Suprafata utila totala a parcarii supraetajate este de 81,28 mp, iar suprafata construita totala este de 47,61 mp. Suprafata utila este valabila doar in cazul in care se v-a instala sistemul KLAUS. Parcare nu are instalatiile electrice si de ventilatie, iar finisajul este realizat partial, nefiind zugravit. Infrastructura imobilului este din beton armat.
Suprafata construita (mp):	47,61
Suprafata desfasurata construita (mp):	47,61
Data PIF:	2009
Curs valutar la data evaluarii:	1 euro = 4,6564 lei

Nr. crt.	Denumire/Simbol	Suprafata Sc/Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Coeficient de actualizare	Cost total (euro)
					0,997	0,965		
Infrastructura								
1	PARCELEVAT	47,61	414,5	19.734	0,997	0,965	1,1007	20.898,45
2				0				0,00
TOTAL								20.898,45
Suprastructura/structura								
1				0	0,997	0,965		0,00
2				0	0,997	0,965		0,00
TOTAL								0,00
Invelitori								
1				0,00	0,997	0,965		0,00
2				0,00				0,00
TOTAL								0,00
Terasa necirculabila								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00

Inchideri perimetrale								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00
Finisaje interioare/exterioroare in functie de amenajarea spatiului								
1	FGARAJSUB	35,7	41,5	1.482	0,997	0,965	1,0019	1.428,41
2				0	0,997	0,965		0,00
3				0	0,997	0,965		0,00
								1.428,41
Instalatii electrice interioare								
1	ELPARCARI	0	10	0	0,997	0,965	1,2484	0,00
2								0,00
TOTAL								0,00
Instalatii sanitare								
1	SAPARCARI	47,61	4,8	229	0,997	0,965	1,1219	246,67
2								0,00
								246,67
Instalatii incalzire/ventilatie								
1	VVPARCARI	0	7,4	0	0,997	0,965	1,0204	0,00
2								0,00
TOTAL								0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (euro)								22.574
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (euro)								18.969
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei)								88.329
TOTAL COST (CIB) FARA TVA/mp (euro/mp)								398
TOTAL COST (CIB) FARA TVA/mp (lei/mp)								1.855

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii

Nr. crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Uzura fizica estimata %	Valoare ramasa actualizata* (euro)
1	Structura de rezistenta	20.898	11%	18.547
2	Invelitori si terase	0		0
3	Inchideri perimetrale	0		0
4	Finisaje	1.428	13%	1.245
5	Instalatii electrice	0		0
6	Instalatii sanitare	247	20%	197
7	Instalatii de incalzire	0		0
Total cost cu tva (euro)		22.574		19.989
Total cost cu tva (euro/mp)		474		420
Total cost fara tva (euro)		18.969		16.798
Total cost fara tva (lei)		88.329		78.218
Total cost fara tva (euro/mp)		398		353

Nota:

* Valoarea ramasa actualizata reprezinta costul de inlocuire brut (CIB) minus uzura fizica.

Pentru determinarea costului de inlocuire net (CIN) evaluatorul va analiza si va deduce, daca este cazul, deprecierea functionala si deprecierea externa.

Deprecierea/neadecvarea functionala constatata	Nu s-a identificat.
Deprecierea/neadecvarea functionala constatata - valoric (euro)	0
Deprecierea/neadecvarea functionala constatata - procentual	0%
Valoarea rezultata in urma deducerii deprecierei functionale constatate (euro)	16.798
Deprecierea economica identificata	Depreciere economica datorata interesului scazut pentru astfel de constructii.
Deprecierea economica identificata - valoric (euro)	3.360
Deprecierea economica identificata - procentual	20%
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a obiectivului (euro)	13.438
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a obiectivului (lei)	62.573
Costul de inlocuire net euro/mp	282
Costul de inlocuire net lei/mp	1.314

Din care:

Nr. crt.	Denumire	Pondere (%)	Costul de inlocuire (euro)	Costul de inlocuire (lei)
1	Locul de parcare nr. 5	16,7%	2.240	10.400
2	Locul de parcare nr. 9	16,5%	2.220	10.300
	Total	33,2%	4.460	20.700

Evaluatori,

ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU

