Mirva
REVALCON INVEST SRL
Bld. Republicii, Nr.122, bl.16C, Et.4, Ap.16
Ploiesti, Prahova, Romania

Punct Lucru : Str. Plaiesilor nr.6, et .P
Ploiesti, Prahova, Romania
Tel : 0722.645.620 / fax : 0344.147.387
office@mirvagrup.ro / www.mirvagrup.ro
MEMBRU ANEVAR CORPORATIV 0504

Nr 30/4/03/2016

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare

Amplasament comercial pensiune – cladire si teren aferent
Com Telega , sat Doftana, T41, P137, judetul Prahova



apartinand
SC TIBY SRL

Client : SC TIBY SRL
Destinatar : TEMPO INSOLV SPRL

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului **SC MIRVA REVALCON INVEST SRL** al destinatarului **TEMPO INSOLV SPRL** si clientului **SC TIBY SRL**

- MARTIE 2016-

J29/1662/2014 C.U.I. 33031128 MIRVA REVALCON INVEST S.R.L. Ploiesti - Prahova

SINTEZA

Catre,
TEMPO INSOLV SPRL
Data evaluarii: 26/01/2016
Stimati Domni,

RE : AMPLASAMENT COMERCIAL – COMPUS DIN TEREN IN SUPRAFATA DE 1998 MP, SI C1 CLADIRE IN SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL DE 278.35 MP, C3 SERA (PARTIAL BAZIN APA, RESTUL DESFIINTATA) , AMPLASATE IN COM TELEGA, SAT DOFTANA, T41, P CC134, PRAHOVA , IN PROPRIETATEA SC TIBY SRL

La cererea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 (SEV) publicate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, pe baza Valorii de Piata, pentru proprietatea mentionata mai sus, la data de **26/01/2016.**
Acest raport de evaluare a fost intocmit strict pentru informarea clientului asupra valorii de piata a amplasamentului in vederea vanzarii.
Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia noastra, valoarea de piata estimata, pentru proprietatea imobiliara descrisa mai sus, la data evaluarii este :

VALOARE DE PIATA

198.380 €

Echivalent a:

Lei 899.100

Din care teren 17.980 euro – 81.500 ron

Aceasta concluzie se supune Ipotezelor , ipotezelor speciale si a Declaratiilor Prezumtive prezentate mai jos in acest raport precum si Reprezentantelor noastre la care se face referire, de asemenea, mai jos in acest raport. Nu avem obligatia de a completa acest raport sau valoarea noastra concluzionala cu informatii care ne-au fost puse la dispozitie dupa data intocmirii acestui raport.

Mihai Valentin
Membru titular ANEVAR

J29/1662/2014 C.U.I.: 33931129 MIRVA REVALCON INVEST S.R.L. Ploiesti - Prahova

UNIUNEA NATIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MIHAI VALENTIN Legitimația Nr. 14103 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva vis-a-vis de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele Comitetului Internaţional de Standarde în Evaluare (IVSC) . Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 compuse din: Standardelor Internationale de Evaluare (IVS) editia 2013, precum si alte standarde si ghiduri de evaluare elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii bunurilor: SEV si Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), prin care se asigura si complatibilitatea cu Standardele Europene de Evaluare (EVS), si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu standardul de aplicatie in evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarilor.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Allianz Tiriac Asigurari SA.

Mihai Valentin
Membru titular ANEVAR, evaluarea proprietatilor imobiliare si bunuri mobile

SC MIRVA REVALCON INVEST SRL
Membru corporativ ANEVAR - 0504

J29/1662/2014 C.U.I.: 33931129 MIRVA REVALCON INVEST S.R.L. Ploiesti - Prahova

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MIHAI VALENTIN Legitimația Nr. 14103 Valabil 2016 Specializarea Em. ANEVAR

CUPRINS

SINTEZA **2**

CERTIFICARE 3
1) IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 5
2) IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 5
3) SCOPUL EVALUARII 5
4) IDENTIFICAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUARII 5
5) TIPUL VALORII 6
6) DATA EVALUARII 6
7) DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 6
8) NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 6
9) IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 7
10) RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
11) DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 9
12) DESCRIEREA RAPORTULUI 10

PREZENTAREA DATELOR **11**

1) IDENTIFICAREA PROPRIETATI IMOBILIARE SUBIECTI. DESCRIEREA JURIDICA 11
2) IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE 11
3) DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE 12
4) DESCRIERE AMPLASAMENT 15
5) DESCRIEREA PROPRIETATI IMOBILIARE 15
6) DATE PRIVIND IMPOZITE SI TAXE LOCALE 16
7) ISTORIC , INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE 16

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE **17**

EVALUARE **21**

CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU) **21**

EVALUAREA TERENULUI **22**

ABORDAREA PRIN COST **25**

ABORDAREA PRIN PIATA **29**

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII **30**

ANEXE: **31**

DATE DE PIATA UTILIZATE 31
LOCALIZARE 33
FOTOGRAFII PROPRIETATE 34
ACTE CARE ATESTA DREPTUL DE PROPRIETATE, SCHITE, AUTORIZATII 37
PREZENTAREA EVALUATORULUI 58

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

1) Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC MIRVA REVALCON INVEST SRL membru corporativ nr autorizatie 0504, prin Evaluator Autorizat Valentin Mihai, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 14103.
Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezenta lucrare se adreseaza **TEMPO INSOLV SPRL** in calitate de **destinatar** si **SC TIBY SRL** in calitate de **client**

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

3) Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea ***valorii de piata*** asa cum este definita in SEV 100 – Cadru General, in vederea informari clientului asupra valorii de piata a proprietati in vederea vanzarii
Prezenta evaluare nu va fi utilzata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat

4) Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietatea compusa din :

- **Teren** 1998 mp
  Cladirii : C1 –locuinta P+E+M – utilizata ca si pensiune
  C3 – Sera – amenajata partial ca piscina

Accesul la calea publica se face direct din drum local

Adresa: jud Prahova, Com Telega, sat Doftana, T41, P Cc137, fn
Identificare cadastrala: 10602
Carte Funciara: 2033 TELEGA
Proprietar: SC TIBY SRL

5) Tipul valorii

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este definita in standardele internationale de evaluare. Conform standardului SEV 100 - Cadru General, definitia valorii de piata este urmatoarea:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

6) Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii ian – feb 2016.
Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 26/01/2016.
Data inspectiei 26/01/2016 efectuata de catre evaluator Mihai Valentin in prezenta proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor
Data finalizari raportului este 4/03/2016.

7) Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.
Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8) Natura si sursa informatiilor 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 client;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investiitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale atasate in anexa;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;

- Baza de date a evaluatorului, considerata confidentiala.

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 constuctii;
- 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.

9) Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;

⇒ Evaluatorul nu a realizat o expertiza tehnica a constructiei si nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;

⇒ Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;

⇒ Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală şi/sau cele din documentaţiile avizate urbanistic;

⇒ Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;

⇒ Nu a fost realizata nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

⇒ 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.

⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
⇒ Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare;
⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie,** existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
⇒ raportul a fost intocmit pe baza solicitarii clientului si este realizat in conformitate cu cerintele impuse de catre destinatar;
⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la imobilul supus evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat in prealabil astfel de intelegeri;
⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
⇒ orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
⇒ metodele de evaluare folosite au tinut seama exclusiv de informatiile pe care le-a avut la dispozitie, acesta neefectuand verificari suplimentare privind veridicitatea lor.
⇒ Valoarea estimata in prezentul raport nu prezinta valoare de asigurare
⇒ Nu a fost pus la dispozitie la data intocmirii raportului de evaluare un extras de carte funciara actualizat , fiind din data de 22/01/2010. Raportul de evaluare a fost intocmit in ipoteza dreptului deplin in favoarea SC TIBY SRL, in conformitate cu documentatia avuta la dispozitie, anexata prezentului raport. Proprietatea este evaluata in ipoteza ca este libera de orice fel de sarcini. A fost estimata valoarea intregului drept de proprietate in ipoteza in care el este valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini. Verificarea situatiei juridice a proprietati, altfel de cum aceasta situatie rezulta din documentele puse la dispozitia evaluatorului nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.
⇒ Nu am avut la dispozite carte funciara dupa extinderea corpului de cladire C1 , astfel noua cladire C1 Locuinta are o suprafata la sol de 278.35 mp si a fost construita peste corpurile vechi C1- locuinta in suprafata de 26 mp si C2 bazin apa in suprafata de 29 mp, C3 sera este desfiintata fiind inlocuita de o piscina in suprafata de aproximativ 100 mp, evaluarea se face in ipoteza ca modificarile aduse respecta legislatia in vigoare, pe planul de amplasament nou apare C1 locuinta, in schimb zona utilizata ca si piscina nu este mentionata
⇒ Pe teren mai sunt doua cladiri in partea din spate a amplasamentului, corpurile de cladire nu sunt luate in calcul, in partea din spate exista o zona afectata de alunecare de teren , conform plan acele cladiri ar fi trebui sa fie pe structura usoara cu caracter provizoriu, tinand cont ca la cladirea din spate terenul a plecat de sub cladire , existand risc de prabusire nu se considera ca aceasta are valoare de piata – existand risc de surpare in continuare a terenului si afectarea cladirii

10) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentanti autorizati din partea clientului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.
Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.
Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nici o forma fara consimtamantul nostru scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire. Acordul nostru trebuie obtinut indiferent daca numele nostru este precizat sau nu si indiferent daca raportul nostru de evaluare este combinat cu altele. Nu vom aproba nici o dezvaluire care nu se refera in mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordare pe care le-am facut

11) Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.
Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (ian martie 2016) cand are loc exercitiul evaluarii. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Tipul de valoare

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este definita in standardele internationale de evaluare. Conform standardului SEV 100 - Cadru General, definitia valorii de piata este urmatoarea:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Reglementari si cadrul legal

Standardele de Evaluare ANEVAR 2015	SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general) SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) SEV 102 – Implementare (IVS 102) SEV 103 – Raportare (IVS 103) SEV 230 – Drepturi asupra asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) SEV 232 – Evaluarea proprietati generatoare de afaceri SEV 233 – Investitia imobiliara in curs de construire (IVS 233) SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica SEV 400 – Verificarea evaluarilor GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

12) 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.

PREZENTAREA DATELOR

1) Identificarea proprietati imobiliare subiecti. Descrierea juridica

Proprietatea subiect este : amplasament cu destinatie comerciala utilizata ca si pensiune
Proprietatea este situata in Com telega, sat doftana jud Prahova.
Au fost prezentate urmatoarele documente :

- Act de alipire nr 136/20/01/2010
- Incheiere nr 1022/22/01/2010
- Extras de cf nr 2033/22/01/2010
- Plan de amplasament si delimitare vechi
- Plan de amplasament si delimitare nou
- Releveu parter
- Releveu etaj
- Autorizatie de construire nr 62/15/12/2003
- Autorizatie de construire nr 27/28/05/2007
- Proces verbal de receptie finala 217/28/04/2009

Descriere conform extras de carte funciara :"teren in suprafata de 1998 mp, C1 casa de locuit in suprafata de 26 mp, C2 bazin apa in suprafata de 29 mp, C3 sera in suprafat de 536 mp"

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra imobilului, apartine lui SC TIBY SRL.
Sarcini inscrise: nu sunt
Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

Mentiuni speciale: - nu am avut la dispozitie carte funciara dupa extinderea cladirii C1 aceasta a fost construita peste corpurile C1 si C2 avand amprenta la sol de 278.35 mp, suprafata etaj de 286.95 mp, si suprafata utila mansarda de 105.63 mp(suprafat construita mansarda estimata 126.7 mp)

- Partial 100 mp din C3 sera care este desfiintata a fost transformata in piscina

2) Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

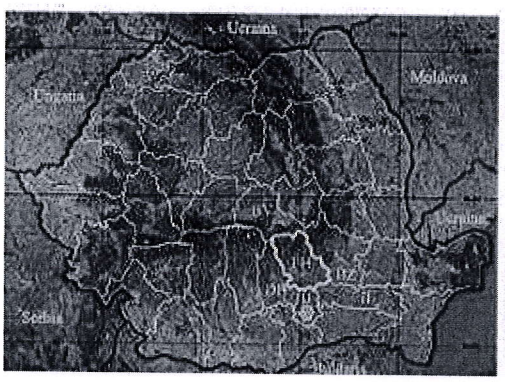
In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in consideratie elemente de mobilier.

3) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Romania este localizata in Sud-Estul Europei si se intinde pe o suprafata de 238.391 km^2. Se invecineaza cu Moldova si Ucraina in partea de Nord-Est, cu Bulgaria in partea de Sud, cu Serbia in partea de Sud-Vest, si cu Ungaria in partea de Vest. De asemenea Romania are iesire la Marea Neagra in partea de Sud-Est.

Judetul Prahova are o suprafata de 4.694 Kmp si forma unui dreptunghi ce include in el toate formele de relief (munti, dealuri si campii), ceea ce a condus la multitudinea sistemelor de exploatare a solului si subsolului, precum si o paleta larga a activitatilor economice.

Limita nordica desparte judetul Prahova de judetul Brasov, la est Buzau, la vest Dambovita, iar la sud judetul Ilfov si judetul Ialomita. Judetul este strabatut in lung de meridianul 260 care trece prin Ploiesti si comuna Maneciu si paralela 450, care intersecteaza localitatile Filipestii de Padure si orasul Mizil.



Cele doua linii geografice se intretaie pe raza comunei Blejoi. Daca in ceea ce priveste suprafata, judetul Prahova se claseaza in grupa judetelor mici ale tarii, numarul mare de locuitori a condus la o densitate dubla fata de media pe tara, respectiv 186 de locuitori pe kilometru patrat.
Din punct de vedere al organizarii administrative, judetul Prahova are 103 de unitati administrativ teritoriale, din care 14 urbane (2 municipii si 12 orase) si 89 de comune.
Dispunand de o mare varietate a reliefului, cu un cadru natural de exceptie, teritoriul judetului asigura conditii favorabile culturii cerealelor, pomiculturii, zootehniei si silviculturii. Subsolul a asigurat de-a lungul anilor insemnate

Com Telega

Telega este o comună în județul Prahova, Muntenia, România, formată din satele Boșilcești, Bușteni, Doftana, Melicești, Telega (reședința) și Țonțești. Este situată în apropiere de orașele Câmpina și Breaza și de localitatea Brebu

Telega se află în zona deluroasă a Subcarpaților Curburii, întinsă de-a lungul văii pârâului („gârlei") Sărata și pe dealurile dimprejur (Rotunda, Mărtin, Obârșie, Măceș, Recea, Grâușor, Câlinet, Țânțaru, Ciobu, Plai). Altitudinea medie a localității Telega este de aproximativ 550 m. Cel mai înalt deal din zonă, Măceș, are o înălțime de 815 m.

Pârâul Sărata este un afluent al râului Teleajen care izvorâște din zona satului Melicești și curge de la nord-vest către sud-est. Datorită poziționării predominant pe valea acestei gârle, Telega este protejată de vânturi puternice. Solurile din zona Telegii sunt sărace (argile) și, în unele locuri, sărături oase. Datorită prezenței sării în subsol și a

solului argilos, există zone în Telega unde au loc alunecări de teren.[necesită citare]

Prin comună trece șoseaua județeană DJ100E, care o leagă spre vest de Câmpina (unde se intersectează cu DN1) și mai departe de comunele din valea Proviței Provița de Jos, Provița de Sus și Adunați, și spre est de Scorțeni și Băicoi. Din acest drum, la Telega se ramifică șoseaua județeană DJ214, care duce spre nord-est la Brebu și Aluniș

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Telega se ridică la 5.523 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.465 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (98,19%). Pentru 1,56% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (97,66%). Pentru 1,59% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională

Telega se află în zona de influență economică a orașului Câmpina, unde se află majoritatea locurilor de muncă a locuitorilor din Telega. Agroturismul și turismul balneo-climateric au existat în stadiu incipient încă din anii '70, dezvoltându-se în jurul Băilor Telega (lac salin apărut pe una din fostele guri de ocnă) și al pitorescului împrejurimilor. Dezvoltarea agroturismului a beneficiat – și beneficiază în continuare – de apropierea de București și de poziția sa la începutul Văii Prahovei. Cu toate acestea, agroturismul nu este dezvoltat la nivelul altor zone din împrejurimile apropiate (Brebu) sau medii (zona Rucăr – Bran), nefiind exploatat întregul său potențial. În schimb, apropierea de București a dus la dezvoltarea sectorului imobiliar. Un număr însemnat de bucureșteni achiziționând case de vacanță pe dealurile Telegii, începând cu anii '70.

Băile Telega

Încă din anii '30, Telega era renumită pentru băile sale ("Băile Telega"). În jurul acestor băi s-a dezvoltat turismul balneoclimateric. Caracteristicile fizico-chimice ale lacului central Telega, gradul ridicat de concentrație al sării (clorură de sodiu și altele) și stabilitatea apei conferă acțiuni terapeutice pentru boli ale aparatului locomotor după cum urmează:

manifestări reumatismale degenerative, incluzând artroze (gonartroză, cocsartroză, manifestări artrozice la nivelul coloanei vertebrale) și periarticulare (periartrită la umăr, șold, genunchi, bursite, tendinite);

sechele post-traumatice;

sindroame dureroase de tip neurologic;

boli ginecologice (anexită, scleroză chistică, sterilitate)

afecțiuni vasculare periferice: arteriopatie obliterantă-stadiul I și II, insuficiență veno-limfatică (varice la membrele inferioare, edem limfatic);

afecțiuni ale căilor respiratorii superioare (rinite, rinosinuzită, faringită) sau bronșită cronică.

Închisori și ocne de sare

Telega a devenit cunoscută în trecut și pentru închisorile sale. La început, oamenii erau trimiși la muncă silnică la exploatarea sării („la ocnă"). Acest tip de pedeapsă a fost aplicat până în secolul XIX. Ocna Telega avea pe lângă ea și o închisoare cu două despărțituri: una pentru cei cu condamnări limitate, alta pentru cei condamnați la

moarte sau la muncă silnică pe viață. De aici, termenul de pușcăriaș se confundă cu cel de ocnaș. La Telega a fost întemnițat și haiducul Iancu Jianu. Acesta evadează în 1816. O referință cinematografică a acestei întâmplări poate fi găsită în filmul Haiducii al lui Dinu Cocea.

Între 1894 și 1896 în zona satului Doftana, pe un platou situat deasupra râului Doftana, a fost construită închisoarea cu același nume. Închisoarea Doftana a funcționat până în 1940, când a fost grav avariată de cutremurul din acel an. Închisoarea este cunoscută mai ales pentru perioada interbelică, ani în care la închisoarea Doftana au fost întemnițați o serie de deținuți politici, unii capi ai mișcării comuniste, printre ei Gheorghe Gheorghiu-Dej și Nicolae Ceaușescu. Aceasta a făcut ca ulterior în perioada comunistă închisoarea Doftana să fie transformată în muzeu istoric și loc de pelerinaj ideologic. Printre altele, uneori, copii din zona de sud a României erau aduși la închisoarea Doftana pentru ceremonia de intrare în organizația de pionieri.

Zona/Vecinatati/ Acces / Comunicatie

Zona:

- Zona rezidentiala compusa din locuinte
- In zona regasim magazine mici de tip rural, la nivel local se gasesc si cateva pensiuni
- Zona este in dezvoltare pe segmentul rezidential
- Unitati comerciale: la distanta mare in Campina
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica: scoala
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie dispensar local
- Sedii de banci: nu, se gasesc in mun campina
- Muzee: Inchisoarea Doftana
- Institutii de cult: La distanta medie
- Parcuri: da – paduri si zona rau doftana
- Lacuri: da

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistenta
- Retea urbana de gaze: inexistenta
- Retea urbana de canalizare: inexistenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

Artere de circulatie:

- Auto: Calea doftanei , Dj 100E. Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: microbuze
- Statie de microbuz la distanta mica
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mare in Campina
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

4) Descriere amplasament

- Imobilul este amplasat in zona Lac Doftana, Inchisoarea doftana
- Zona este – rezidentiala
- Strada DC 100E este o strada asfaltata, cu circulatia in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.
- Amplasamentul este de tip comercial – pensiune utilizat ain special pe timp de vara
- An constructie : inceput in anul 2003- finalizat 209

5) Descrierea proprietati imobiliare

Descrierea terenului:
Date generale
- Teren intravilan cu suprafata de 1998 mp, categoria curti constructii
- deschidere aprox 4.56 ml la drum acces
- Forma terenului: neregulata
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plan in fata, panta in spate cu alunecari de teren vizibile, ce au afectat si cladirile din spate, alunecare ce se extinde de la an la an
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia in ambele sensuri
- Vecinatati: proprietati rezidentiale, teren liber , Lacul doftana
- Imprejmuirea - gard metalic

Utilitati
- Energie electrica, apa, retea locala, fosa proprie
- Incalzirea cu sobe si electric si apa calda proprie boilere electrice

Acces
- Accesul la proprietate se face prin drum de acces din drum comunal

Alte aspect
- Platforme betonate, piscina in locul serei de 105 mp – aproximativ 15*7 mp din beton

Alte aspect
Nu exista teren in exces

Descrierea constructiilor

Identificare, Tip	C1 locuinta utilizata ca si pensiune pe timp de vara
	Regim inaltime P+E+M
Anul construirii :	2003-2009

Structura :	1. Infrastructura :fundatii din beton 2. Suprastructura : stalpi si grinzi beton partial, structura de lemn partial 3. Inchideri zidarie si partial inchideri panouri sandwich 4. Tamplarie mixta lemn cu geam simplu si pvc cu geam termopan
Finisaje interioare :	Finisaje medii, pardoseli beton mochetat, parchet si placi ceramice, tencuieli glet, zugraveli lavabile. Tamplarie interioara mixta lemn si pvc , Placari cu faianta in zona bilor si a bucatariei
Finisaje exterioare :	Partial placaje cu lemn, partial izolatii cu polistiren
Acoperis :	Acoperis sarpanta lemn invelitoare tabla.

Utilitati :

Instalatii si dotari electrice:	DA retea locala
Instalatii si dotari incalzire:	DA sobe si calorifere elecrice
Alimentare cu apa:	DA retea locala,
Alimentare cu gaze :	nu
Canalizare:	fosa

Performantele energetice ale imobilului analizat:

- Nu am avut la dispozitie certificat energetic

6) Date privind impozite si taxe locale

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Telega, impozitele pe bunuri de tip cladiri si constructii aflate in proprietatea persoanelor juridice este cota procentuala stabilita de consiliul local pe valoarea de inventar a cladirilor, pentru teren este o cota in functie de suprafata si zona

7) Istoric , incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Pe piata imobilara locala la nivelul jud Prahova, sunt vizateamplasamente similare atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa ofera este redusa similara cu cererea care este blocata in acest moment pe segmentul pensiunilor . Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata cladirilor independente de locuit este un usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata specifică

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Practic, pentru proprietatea studiată, subpiaţa delimitată este cea a:

- ✓ Amplasamentelor pentru „ spatii de cazare pensiuni”

Tinand cont de faptul ca piata imobiliara este in acest moment inghetata fiind analizata piata imobiliara la nivelul

localitati Telega si zona de limitrofa dar si la nivelul judetului Prahova pentru spatii similare.

Analiza terenurilor

Pe fondul crizei de pe piata imobiliară preturile terenurilor au înregistrat o scădere în prima jumătate a anului 2009 si numărul tranzactiilor a scăzut drastic. O altă cauză pentru numărul scăzut de tranzactii este si pierderea interesului pentru tranzactiile speculative pe segmentul terenurilor, iar acest fenomen se întâmplă deoarece preturile au ajuns la un nivel destul de ridicat si oferta este tot mai restrânsă pe acest domeniu. Cei care intentionează să achizitioneze terenuri întâmpină dificultăti datorate lipsei finantărilor (în special micii dezvoltatori si persoanele fizice în căutarea unui loc de casă), iar numărul ofertelor a scăzut si el, cei care îsi vând proprietătile o fac doar fiindcă sunt obligati din diverse motive (nevoia de lichidităti).
Fata de anul 2009 in anul 2012 se observa o scadere cu peste 40-50% , mai ales pentru terenurile cu potential redus de dezvoltare.
Anul 2013-2015 mentine acelasi trend, dar incep sa se observe stagnari ale preturilor pe numite segmente, pentru terenurile cu potential de dezvoltare.
Inceputul anului 2016 este incert, se observa o crestere economica mica , dar totusi firmele simt cei 5 ani din urma marcati de scaderi de preturi, de volum de vanzari. Piata imobiliara isi mentine trendul descrescator in special pentru proprietatile fara potential de utilizare si pentru cladirile vechi pe tot parcursul anului 2016.

Preturile terenurilor variaza de asemenea mult si depind in mare masura de caracteristici cum sunt: destinatie (rezidential, comercial, industrial) dimensiune, pozitionare, regim de inaltime permis, dotare cu utilitati, acces, front la strada, raportul dimensiunilor etc.
În perioada următoare se asteaptă ca preturile terenurilor să înregistreze o stagnare sau o scădere usoară.

Pentru terenurile cu destinatie mixta situate in Telega in zone similare o valoarea de piata medie se incadreaza in intervalul 8-15 euro/mp in functie de suprafata si de pozitionarea, dar si de potentialul de dezvoltare imediat al zonei sau de posibilitatea de schimbare a destinatiei pentru constructii cu destinatie comerciala, industriala sau rezidentiala.

Analiza piata segment analizat

Piata hoteliera / pensiuni

Consecinţele crizei financiare asupra pieţei hoteliere s-au arătat a fi semnificative chiar de la începutul anului 2009.
Lipsa lichidităţilor, condiţiile severe de acordare a creditelor, anticiparea unui nivel mai ridicat al yield-urilor şi atitidunea de expectativă a investitorilor au fost principalii factori ce au determinat scăderea volumului investiţiilor din turism.

Conform comunicatului de presă nr. 157 din 04 august 2010 elaborat de Institul Naţional de Statistică în luna iunie 2010, comparativ cu luna corespunzătoare din anul precedent, sosirile şi înoptările în structurile de primire turistică cu funcţiuni de cazare, au înregistrat o scădere cu 4,3%, respectiv, cu 4,5%. Comparativ cu luna iunie 2009, în luna iunie 2010 s-au înregistrat scăderi la punctele de frontieră atât la sosirile vizitatorilor străini (-3,1%), cât şi la plecările în străinătate ale vizitatorilor români (-16,2%). În semestrul I 2010, comparativ cu perioada corespunzătoare, atât sosirile, cât şi înoptările în structurile de primire turistică cu funcţiuni de cazare, au înregistrat scăderi cu 3%, respectiv, cu 3,7%.

Criza financiară a afectat masiv piaţa hotelieră locală, prin reducerea turismului de business, care constituia principala sursă de venit pentru unităţile de patru şi cinci stele din ţară.

Hotelierii au reacţionat tăind tarifele pe toate segmentele. Scăderea tarifelor practicate de hotelieri a reuşit să menţină gradul mediu de ocupare al unităţilor hoteliere la un nivel relativ stabil.
Valea Prahovei pare a fi victima predilectă a crizei, aglomerarea de pensiuni şi hoteluri fărâmiţând piaţa care astfel nu a mai putut susţine întreaga ofertă.
In Romania piata hoteliera este dominata de segmentul corporate, 60% din stocul total al unitatilor de cazare fiind clasificate la patru stele. Unitatile hoteliere de cinci stele reprezinta 22% din stoc, in timp ce unitatile de trei stele cuprind 18% din oferta actuala a Capitalei, precizeaza un studiu Jones Lang La Salle

In ciuda potentialului considerabil, Romania nu este inca perceputa ca o destinatie pentru turismul de evenimente, remarca Radu Cimponeriu, expert MICE. Din acest motiv statul roman si pierde in fiecare an miliarde de euro, bani pe care ii chelutiesc, in total, demnitarii, corporatistii si oamenii de afaceri aflati in interes de serviciu

Romania are, din punct de vedere al infrastructurii hoteliere, sanse de a genera venituri importante din industria de evenimente, numarul hotelurilor de patru si cinci stele fiind cu mult mai mare decat al celor de doua si trei stele. Totusi, Radu Cimponeriu enumera o serie de lipsuri, printre care se numara existenta unui centru mare de conferinte.

"Industria de evenimente este un business foarte important dar, din pacate, Romaniei ii lipsesc cateva date importante pentru a fi prezenta cu adevarat pe aceasta piata.

Avem nevoie, in primul rand, de un centru mare de conferinte, un gen de sala polivalenta, de 3.000-4.000 de locuri numai pentru evenimentele in plen, sala dublata de alte 12-14 sali pentru evenimentele pe sectiuni. O astfel de investitie nu se poate realiza decat printr-un parteneriat public-privat, eventual cu fonduri europene, dar in mod cert dupa o analiza a pietei pentru a avea un amplasament adecvat", a mai precizat Radu Cimponeriu.

Chiar daca hotelierii nu reusesc sa obtina rezultate similare celor din perioada premergatoare crizei, sectorul hotelier incepe sa marcheze usoare reveniri, spune expertii Jones Lang La Salle, intr-un studiu de specialitate

Industria hotelieră la nivel global cunoaşte un val de dezvoltare, inovaţie şi creştere a cererii şi se plasează într-o poziţie excelentă pentru realizarea de noi câştiguri în cursul anului 2015, pe măsură ce infuziile proaspete de capital din noi zone geografice cresc numărul de jucători din această industrie şi creează un context favorabil pentru achiziţii, se arată în studiul EY: Global hospitality insights: Top thoughts for 2015.

Impactul industriei hoteliere asupra economiei mondiale este în creştere. La nivel global, industria de turism şi călătorii asigură astăzi 266 de milioane de locuri de muncă şi contribuie cu 9,5% la PIB-ul global. În România, turismul a avut în 2013 o contribuţie totala de 33,1 miliarde lei (9,9 miliarde de dolari) la PIB-ul României, reprezentând 5,1% din PIB, potrivit raportului Consiliului Mondial al Turismului (WTTC). Consiliul estima o creştere de 5,4% a contribuţiei totale a turismului la PIB în 2014, urmată de o rată medie de creştere de 3,8% pe an până în 2024, la 50,8 miliarde lei.

Cu o creştere în 2015-2016, industria de turism şi călătorii va deveni unul dintre motoarele importante de creştere de la nivel local, regional şi global. Însă, pe măsură ce turismul înregistrează creşteri în toate segmentele – recreere şi agrement, afaceri şi de grup – destinaţiile turistice vor fi nevoite să investească eficient şi să implementeze strategii care să le poată ajuta să se diferenţieze de ceilalţi.

Atât turismul de afaceri cât şi cel de recreere şi agrement s-au îmbunătăţit constant în ultimii ani, revenindu-şi după încetinirea globală înregistrată imediat după colapsul financiar din anii 2008-2009. Infuzia de capital proaspăt transfrontalier şi inovaţia în zona proprietăţilor şi a conceptelor vor reprezenta factorii cheie de stimulare a creşterii în 2015.

Cu toate că, la nivel global, industria ospitalităţii a fost dominată de câteva oraşe cheie sau destinaţii considerate drept cele mai atractive pentru turismul global (cum ar fi New York, Paris sau Londra), pasionaţii de călătorii au început să se îndrepte şi către destinaţii noi. Această schimbare a determinat investitorii să identifice numeroase oportunităţi pe pieţele secundare, ceea ce reflectă o căutare extinsă de investiţii cu randamente ridicate.

Analiza cererii

Atractivitatea şi competitivitatea proprietăţii studiate provine din:

- ✓ Dimensiune compactă,
- ✓ Formă favorabilă,

Deficienţele actuale:

- ✓ Criza financiară internă şi internaţională
- ✓ Lipsa de lichidităţi
- ✓ Se consideră dezvoltarea rezonabilă conform proiectului

Analiza ofertei competitive

Din oferta competitivă şi valabilă la data raportului, amintim:

- Spaţii turistice similare la nivelul localităţii Telega şi la nivelul jud Prahova in special zona limitrofa mun Campina
- Oferte de vanzare cu proprietati similare nu sunt , sau apar sporadic pe piata, se observa insa la vanzare pensiuni, restaurante si sporadic terenuri de sport, dar sunt scoase la vanzare separat, complexele de agrement se vand mai greu, inca nu exista o piata activa in care antreprenori sa construiasca acest tip de proprietati sa le faca profitabile si sa vanda afacerea la cheie, marea majoritate a dezvolatatorilor si administreaza acest tip de spatii

Echilibrul pieţei

În ultimii ani pe această piaţă s-a constatat o scadere generală a preţurilor de tranzacţionare pe piaţa imobiliară, începând cu toamna anului 2008, odată cu începutul crizei economice mondiale numărul tranzacţiilor pe această piaţă a scăzut drastic. Contrar aşteptărilor şi contrar mişcărilor de pe piaţa imobiliară din ultimele luni, preţurile şi chiriile nu au scazut, ci mai degrabă se menţin constante. Ofertele de vânzare sunt în creştere. Pe termen mediu şi lung se poate aştepta o uşoară scădere a preţurilor, odată ce ecomomia va fi afectată de criza economică mondială ce ar duce la scăderea consumului şi, implicit la scăderea capacităţii comercianţilor de a susţine chiriile existente în prezent.

EVALUARE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este ***valoarea de piata*** asa cum a fost ea definita mai sus.
Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

* Abordarea prin cost

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

* documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar sau reprezentantii acestuia;
* inspectia amplasamentului si a zonei;
* stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
* selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
* analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
* aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare (CMBU)

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 terenului liber s-a bazat pe observatii privind propritati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde apectul ca utilizarea pentru scop comercial turistic, in mod rezonabil. Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea turistica - pensiune,
Utilizarea comerciala se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

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

Alternativa de utilizare	**Criterii**			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
rezidential	Da	Da	Nu	Nu
Comercial pensiune	Da	Da	Da	Da

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea comerciala pe segmentul pensiune – cazare agrement. Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale (utilizarea posibila dupa finisarea spatiului), posibilitatea

fizica este evidenta.

- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la conclzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea comercial /pensiune. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane juridice cu venituri medii .

Evaluarea terenului

In evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: *comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare*. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparaţiilor directe este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată şi preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, preţurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă.
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii.

Proprietăţile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	deplin	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restrictii legale	fara restrictii	similare	similare	similare
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Conditiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	telega lac dofana	telega dofana	telega zona bailor sarate	telega dofana
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp):	1.998	2500	1360	2468
Forma, raport front / adancime:	neregulat	paralelogram	paralelogram	paralelogram
Front stradal - aprox.:	5,56	15	24,27	24,49
Topografie:	plan/panta cu alunecare teren in spate	panta medie	panta medie	panta lina
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu/nu/ nu / nu	da / da / nu/nu/ nu / nu	da / da / nu/nu/ nu / nu	da / da / nu/nu/ nu / nu
Zonare:	mixta	rezidential	mixta	rezidential
Cea ma buna utilizare:	comercial	rezidential	rezidentiala	rezidential
Pret total (EURO)		37.500	16.320	24.680
Pret / mp (EURO)		15	12	10

C1	http://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=50657
C2	http://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=55708
C3	http://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=55319

Grila de comparaţii este următoarea :

	Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare		telega doftana	telega zona bailor sarate	telega doftana
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafaţa [mp]	1998	2500	1360	2468
	PREŢ VÂNZARE EUR		**37.500**	**16.320**	**24.680**
	Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**€ 15,00**	**€ 12,00**	**€ 10,00**
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-1,50	-1,20	-1,00
	Pret de vanzare corectat		**13,50**	**10,80**	**9,00**
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 13,50	€ 10,80	€ 9,00
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 13,50	€ 10,80	€ 9,00
3	CONDIŢII DE FINANŢARE				
	Condiţii de finanţare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala				
	Corecţie totala pentru finanţare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 13,50	€ 10,80	€ 9,00
4	CONDIŢII DE VÂNZARE				
	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru condiţii de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 13,50	€ 10,80	€ 9,00
5	CONDIŢII DE PIAŢĂ				
	Condiţii ale pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru condiţii ale pieţei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 13,50	€ 10,80	€ 9,00
6	LOCALIZARE				
	Localizare	telega lac doftana	telega doftana	telega zona bailor sarate	telega doftana
	Corectia unitara sau procentuala		-10,0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru localizare		-€ 1,35	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 12,15	€ 10,80	€ 9,00
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune) si forma	1998 mp ; neregulat	2500 mp ; paralelogram	1360 mp ; paralelogram	2468 mp ; paralelogram
	Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru formă şi dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b	Front stradal - deschidere la fatada	6	15	24	24
	Corectia unitara sau procentuala		-5,0%	-5%	-5%
	Corecţie totala pentru front stradal		-€ 0,61	-€ 0,54	-€ 0,45
c	Topografie	alunecare teren in	panta medie	panta medie	panta lina
	Corectia unitara sau procentuala		-10,0%	-10%	-12%
	Corecţie totala pentru topografie (planeitate)		-€ 1,22	-€ 1,08	-€ 1,08
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 10,33	€ 9,18	€ 7,47
8	UTILITĂŢI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu/nu/ nu / nu	da / da / nu/nu/ nu / nu	da / da / nu/nu/ nu / nu	da / da / nu/nu/ nu / nu
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru utilităţi disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 10,33	€ 9,18	€ 7,47
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	mixta	rezidential	mixta	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecţie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 10,33	€ 9,18	€ 7,47
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	comercial in acte locuinta	rezidential	rezidentiala	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecţie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat		€ 10,33	€ 9,18	€ 7,47
	Preţ corectat (Eur/mp)		**10**	**9**	**7**
	Corecţie totală netă	(absolut)	-€ 3,17	-€ 1,62	-€ 1,53
		(procentual)	-24%	-15%	-17%
	Corecţie totală brută	(absolut)	€ 3,17	€ 1,62	€ 1,53
		(procentual)	24%	15%	17%
	Suprafata	**1.998**			
	Opinie / mp	**€ 9,0**			
	Valoare estimata _EURO	**17.980**			
	Valoare_RON	**81.500**			
	Curs valutar	4,5325			
	Data evaluarii	26.ian.16			

Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au corectat comparabilele pentru oferta cu -10%
- Drept de proprietate :
  - Nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale :
  - Nu Au fost necesare corectii
- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă:
  - Nu au fost necesare corectii;
- Localizare:
  - A fost corectate comparabilele A , pentru localizare corectie procentuala, in functie de perceptia pietei asupra terenurilor in zonele analizate, zona mai buna doftana central
  - Au fost corectate comparabilele pentru planeitate
- Carasteristici fizice :
  - A fost corectata comparabila A, b, c negativ pentru front stradal mai mare fata de proprietatea evaluara,
- Utilităţi disponibile/altele
  - nu au fost necesare corecţii pentru utilitati
- Zonarea
  - nu au fost necesare corecţii;
- Cea mai buna utilizare :
  - Nu au fost necesare corecţii comparabilelor

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii corectate a terenului comparabilei **B** deoarece terenului **B** i-au fost aduse cele mai putine corecţii (corecţia brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de **17.980 EURO (81.500 RON).**

Teren in exces

Nu există teren in exces.

Abordarea prin cost

Scopul abordarii prin cost este stabilirea valorii de piata a proprietatii prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului (valoarea de piata a terenului) si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie / adaptare. Costul terenului se adauga la costul total al constructiei. Daca este cazul, in mod uzual la costurile de constructie se adauga si stimulentul/profitul promotorului imobiliar.
In cazul unei proprietati vechi pentru estimarea unei valori care sa reflecte aproximativ valoarea de piata, se scad apoi sume reprezentand cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizica, depreciere functionala (tehnologica) si depreciere economica (externa).

Costul de inlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferenţa între costul de construire şi valoarea proprietăţii imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informaţiile de pe piaţă.
Se cunosc trei metode tradiţionale de estimare a costului: metoda comparaţiilor unitare, metoda costurilor segregate şi metoda devizelor. In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv in baza "**Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte**" – procentual si valoric si a "**Buletinului tehnic de preturi in mica constructie si reparatii in constructii**" editate de catre Editura MATRIX ROM Bucuresti si **Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale** editura Iroval 2011 si actualizata conform indicilor publicati ulterior special pentru aceasta carte in septembrie 2015
În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii şi exprimate în de unităţi de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcţie plus manopera, utilaje şi transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcţii, pentru fiecare metru pătrat de suprafaţă.

Determinarea costului de inlocuire:

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre client si a inspectiei si investigatiilor efectuate in teren.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii ;
- cercetarea obiectului la fata locului si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente.
- se efectuaza incadrarea cladirii in una fisele de evaluare;
- se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul de preturi actuale;

Estimarea deprecierii cumulate:

Deprecierea *- reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze* ***fizice***, ***functionale*** *sau* ***externe***.

Estimarea deprecierii se face in mod adecvat prin **metoda segregarii,** prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se aplica costului de inlocuire.

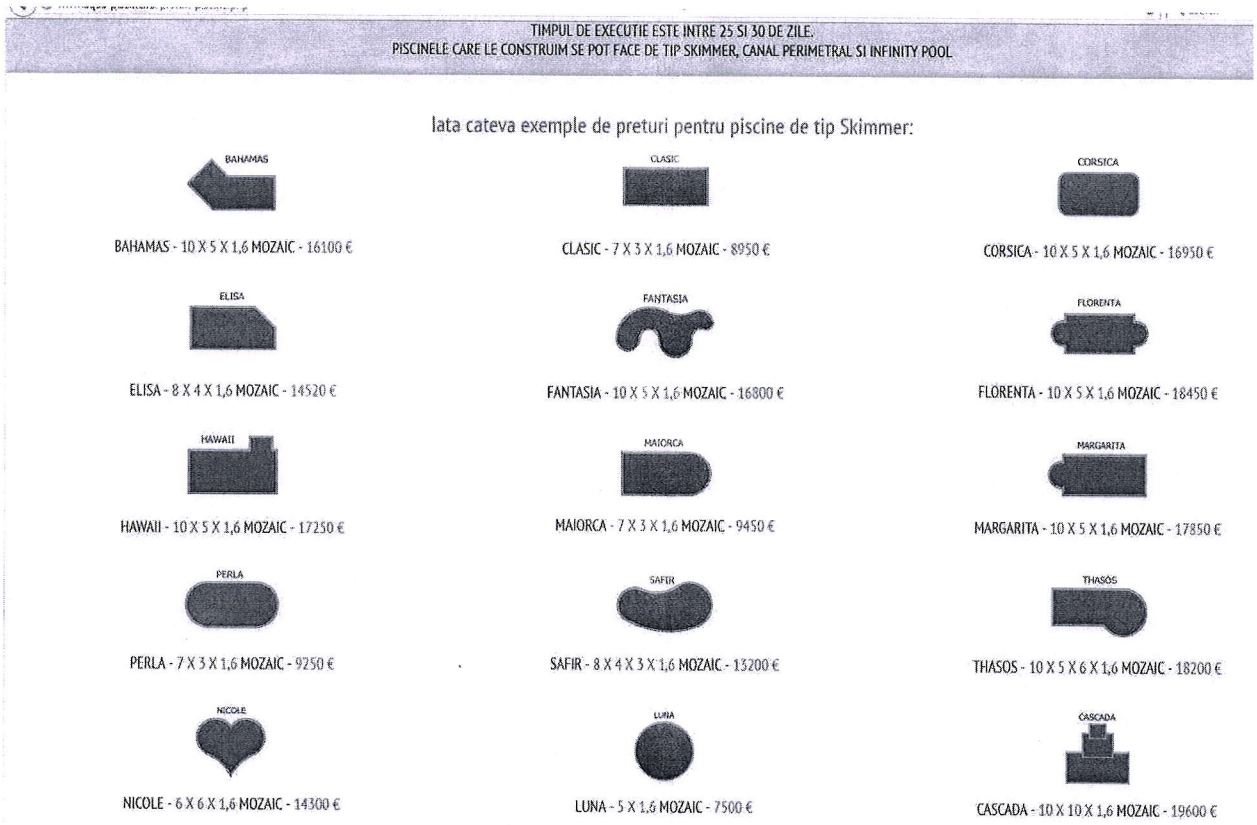
Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

⇒ **uzura fizica :** aceasta poate avea doua componente:

- uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) ***- nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;***
- uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice) : ***a fost estimata ca raport intre varsta efectiva si durata de viata utila totala estimata*** , segregat intre elementele cu viata scurta si elemente cu viata lunga :
  - durata de viata utila toala a elementelor cu viata scurta a fost estimata la 25 de ani;
  - durata de viata utila totala a elementelor cu viata lunga a fost estimata la 80 de ani pentru constructii industriale cu structura de beton sau metalica, atata timp cat sunt intretinute si efectuate intretineri de reparatii periodice
  - ponderea celor doua elemente in total s-a facut pornind de la analiza costurilor pe lucrari ,

⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus) - **nu au fost identificate neadecvari functionale;**

- **depreciere economica (din cauze externe) -** se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.Una din caile de estimare a deprecierii externe este **capitalizarea pierderii de venit sau deprecierea rezultata din diferenta valori obtinute prin abordarea prin piata(daca se aplica aceasta metoda).**



CLĂDIRI COMERCIALE/INDUSTRIALE

Proprietar:	SC TIBY SRL
Denumire şi adresă obiectiv:	PENSIUNE
Data evaluării:	26.01.2016
Suprafaţa construită	Sc (mp) = 278,4
Suprafaţa desfaşurat construită	Sdc (mp) = 692,1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Coeficient de actualizare la 2015	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,036	1,006	
Suprastructură / Structură								
1	8STPENS2S	692,1	201,1	1,01	140.898,2	1,036	1,006	**146.846,4**
	Total							146.846,4
Finisaj interior								
1	FINRRBP2S	278,4	143,3	1,02	40.493,8	1,036	1,006	**42.203,3**
2	FINICAP2S	413,7	74,5	1,04	31.927,6	1,036	1,006	**33.275,4**
	Total							75.478,8
Instalaţii electrice								
1	INSTELP2S	692,1	26,2	0,95	17.299,6	1,036	1,006	**18.029,9**
	Total							18.029,9
Instalaţii sanitare								
1	INSTSGRP2S	692,1	18,6	1,00	12.855,5	1,036	1,006	**13.398,2**
3	DUSLAWC	14,0	1.529,0		21.406,0	1,036	1,006	**22.309,7**
	Total				0,0			35.707,9
Instalaţii de încălzire								
1	INCSTERP2S	692,1	36,6	1,23	31.180,3	1,036	1,006	**32.496,6**
	Total							32.496,6
Invelitori								
1	INVTZ	692,1	52,9	1,11	40.464,8	1,036	1,006	**42.173,0**
	Total							42.173,0
Finisaj faţadă clădire (calcul pentru suprafeţele opace)								
1	FTERMO5	692,1	38,6	1,00	26.713,4	1,036	1,006	**27.841,1**
	Total	692,1						27.841,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								378.573,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								547,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								305.301,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								455,9

MIHAI M VALENTIN EXPERT EPI&EBM

Ploiesti: Str. Plaiesilor nr.6, Tel: 0722.645.620
mihai.valentin@mirvagrup.ro

Tablelul cu calcule:

Nr. Plan	Denumire	Data PIF	Sc (mp)	Sd(mp)	CIB euro/mp	CIB euro	Cost de nou - RON -	Varsta	DUVT	UZF struct	UZF_anvel.	UZF finisaje	UZF inst	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila	Depreciere functionala		Valoare inainte de deprecierea externa	Depreciere externa	Depreciere externa	Grad depreciere real estimat	CIN ron	CIN euro
										%	%	%	%	%	absolut	%	absolut		%	absolut		lei	
C1	LOCUINTA - PENSIUNE	2003	278,35	692,06	456	315.478	1.429.904	13	80	16%	26%	43%	37%	23%	322.426	0,00%	0	1.107.478	30,00%	332.243	45,79%	775.200	171.000
C3	SERA - PISCINA (537.15 MP - APROX 105 MP PISCINA)	2009	105	105,00	196	20.580	93.279	7	20	35%				35%	32.648	0,00%	0	60.631	30,00%	18.189	54,54%	42.400	9.400
	TOTAL CONSTRUCTII			797		336.058	1.523.183								355.074,00			1.168.109				817.600	180.400
	TEREN			1.998	9,0																	81.500	17.980
	TOTAL AMPLASAMENT																					899.100	198.380

V proprietate prin cost = 198.380 EUR = 899.100 RON

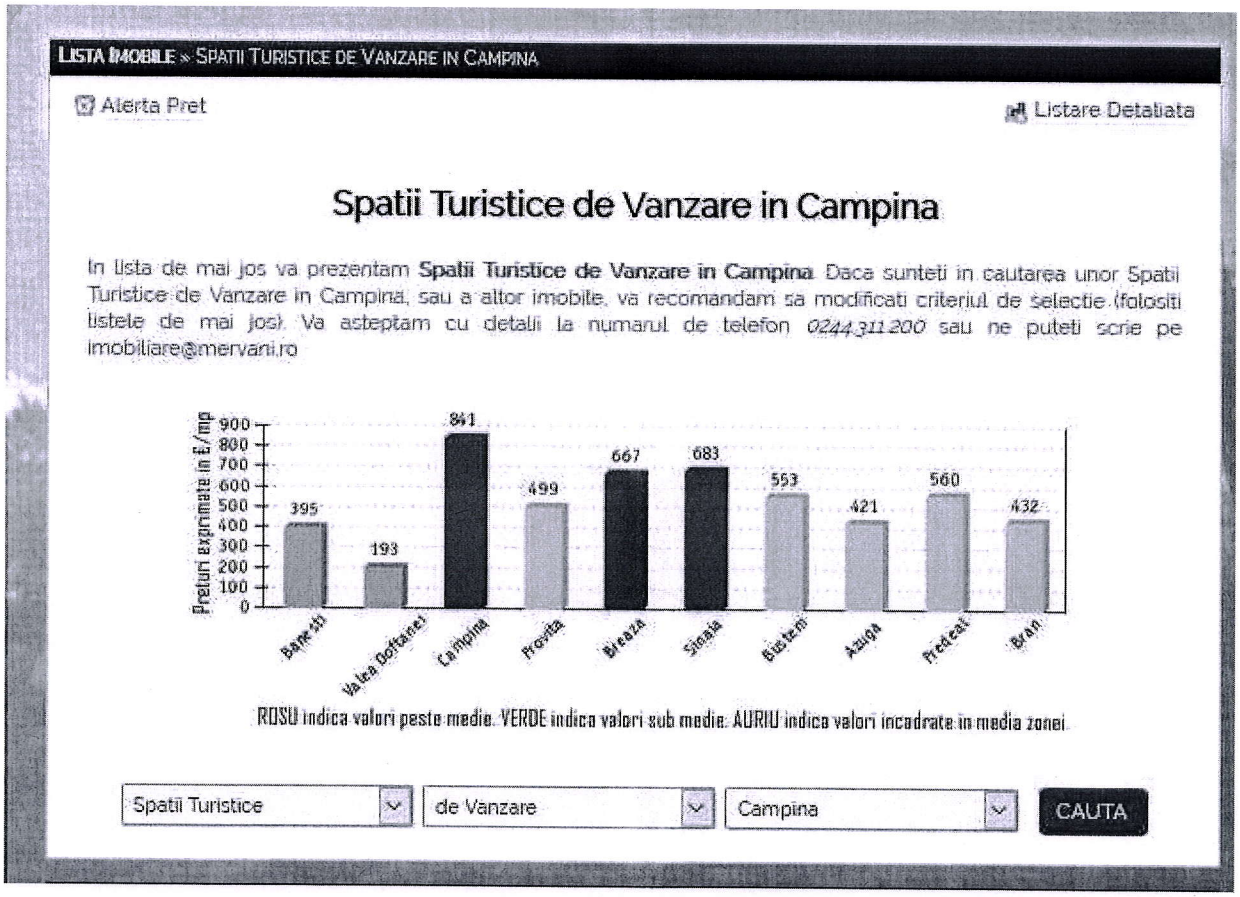
MIHAI M VALENTIN EXPERT EPI&EBM

Ploiesti: Str. Plaiesilor nr.6, Tel: 0722.645.620
mihai.valentin@mirvagrup.ro

Abordarea prin piata

Nu a fost aplicata aceasta metoda, la analiza pietei imobiliare la subcapitolul echilibrul pietei a fost analizat intervalul mediu de piata (pret euro/mp) pentru proprietati similare, se observa ca valoarea in euro raportata la suprafata /mp se incadreaza in acest interval de piata la nivelul jud Prahova.

Astfel se observa ca la nivelul localitatilor mici intervalul de pret / mp este de 193 euro/mp si ajunge pana la 499 euro/mp , o diferenta foarte mare , piata nefiind activa, poate duce la rezultate neconcludente.



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori sau in ambele moduri. Traditional, o estimare exprimata ca o singura valoare se numeste estimare punctuala si reprezinta cea mai buna estimare a evaluatorului. Estimarea punctuala trebuie sa fie rotunjita, astfel incat ea sa reflecte gradul de precizie asociat cu o anumita valoare.

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori (rotunjite):

Metoda utilizata	Valoarea estimata (euro)
Abordarea prin cost	**198.380**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica aplicata au condus la judecati consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

* valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate in prezentul raport şi este valabilă in condiţiile generale si specifice aferente perioadei lunii ian - mart 2016;
* valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
* valoarea este o predicţie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
* Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
* Cursul de schimb RON/EUR considerat este de 4.5325 RON;
* Valoarea este valabilă în condiţiile prezentate în acest raport (vezi anexe).
* Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare
* Durata de expunere pe piata in vederea unei vanzari/inchirieri este cuprinsa intre 12-18 luni.

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea in discuţie va trebui sa ţină seama de valoarea obţinuta prin abordarea prin cost:

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piaţa a proprietăţii imobiliare evaluate este de:

198.380 EUR = 899.100 RON

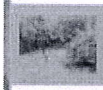
J29/1662/2014 C.U.I.: 33931129 MIRVA REVALCON INVEST S.R.L. Ploiesti Prahova

Anexe:

date de piata utilizate

Oferte teren

Terenuri Intravilane | de Vanzare | Telega | CAUTA

Foto	Tip Imobil	Oras / Zona	Suprf.	Desc.	Pret	€/mp	Info
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Zapodie	5.768,00 mp	10,00 ml	57.680 €	10 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Semicentrala	1.314,00 mp	25,00 ml	20.000 €	15 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Doftana	2.468,00 mp	24,49 ml	24.680 €	10 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Zorile	1.014,00 mp	39,00 ml	11.500 €	11 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Doftana	2.447,00 mp	53,28 ml	24.470 €	10 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Doftana	2.851,00 mp	19,00 ml	28.510 €	10 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Semicentrala	1.360,00 mp	24,27 ml	16.000 €	12 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Centrala	676,00 mp	11,00 ml	9.900 €	15 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Centrala	458,00 mp	30,00 ml	13.000 €	28 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Doftana	2.500,00 mp	15,00 ml	37.500 €	15 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Doftana	2.468,00 mp	17,00 ml	49.360 €	20 €/mp	
	**Teren Intravilan** de Vanzare	**Telega** Bustenari	4.516,00 mp	23,24 ml	36.128 €	8 €/mp	

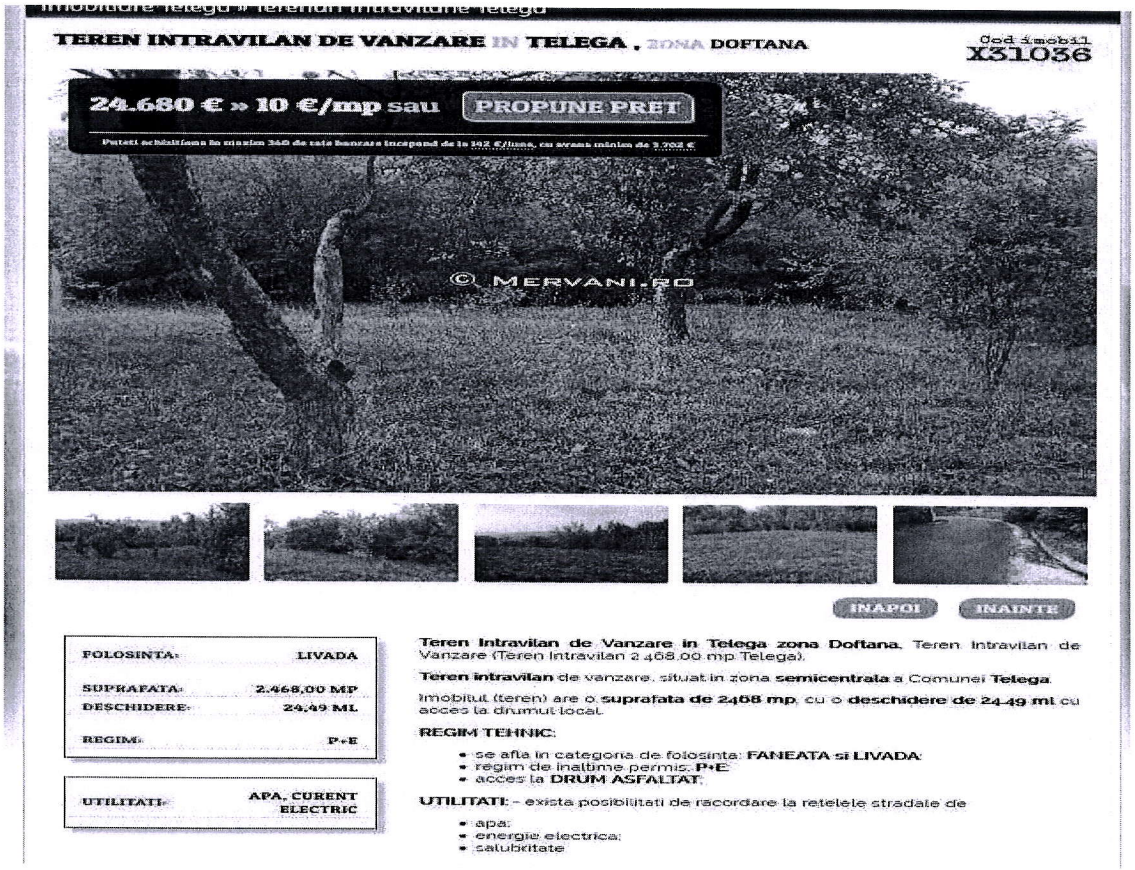
http://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=50657



http://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=55708



http://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=55319



localizare

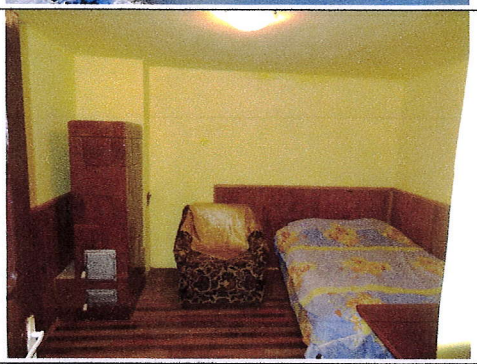
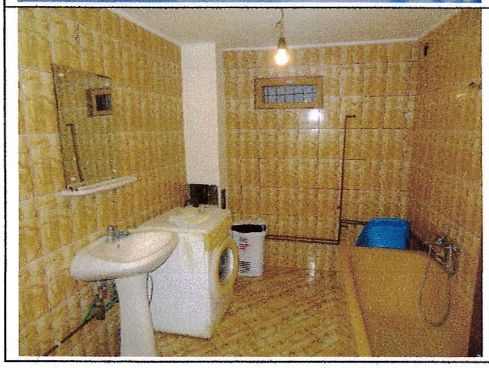
Harta in localitate:

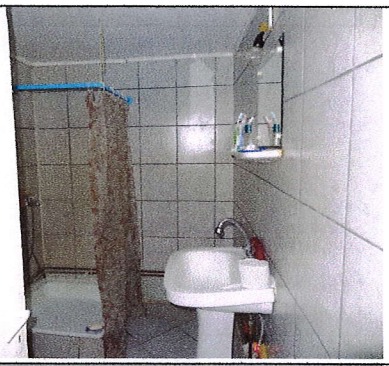


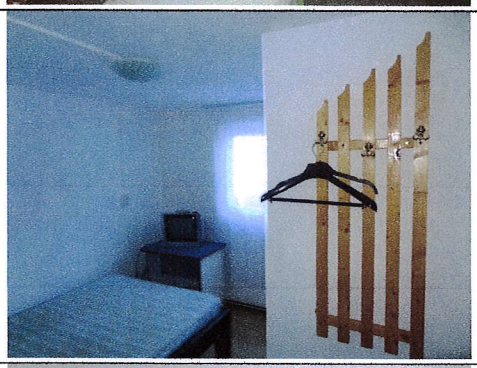
Fotografii proprietate

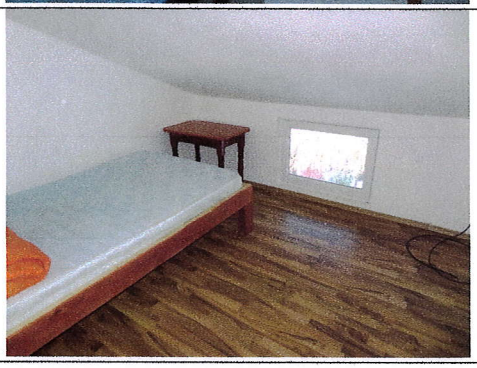






Cladire afectata de alunecare teren



