

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: cota de 1/ 2 din Loc Parcare subterana sistem Klaus

Adresa: Orasul Voluntari, Strada Erou Iancu Nicolae Nr. 8, Subsol, Loc parcare 13 B, Judetul Ilfov



DESTINATAR: XTREME ORIENT CONSTRUCT SRL - reprezentata prin CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA GHITA RODICA- LUMINITA

Data evaluării: 18.11.2022

Curs lei/EURO = 4,9267

Data realizarii raportului: 29.11.2022

Valoarea obținută prin abordarea prin piata: 39.453 LEI
echivalent 8.008 EURO.

VALOAREA NU CONTINE TVA



Sinteza raportului de evaluare

CLIENT : XTREME ORIENT CONSTRUCT SRL- reprezentata prin CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA GHITA RODICA- LUMINITA

EVALUATOR : LERO ADVANCED CONSULTING SRL

J16/102/2000 RO12779193 www.lero.ro Autorizatie de Membru Corporativ ANEVAR 0016/01.01.2022, RO 61 INGB 0000 9999 0201 9644 - ING BANK NV AMSTERDAM

Craiova, str. Paltinis nr 84 tel 0251.410.176, office@lero.ro Bucuresti, Camera de Comert si Industrie - Business Center TR2, Etaj 3, bucuresti@lero.ro, reprezentată prin Evaluator Autorizat Ing. Ec. Toader Ludmila. Raport de evaluare efectuat de evaluator colaborator dl. PREPELITA GABRIEL.

DESTINATAR: XTREME ORIENT CONSTRUCT SRL- reprezentata prin CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA GHITA RODICA- LUMINITA

OBIECTUL EVALUARII:

- Cota parte de 1/ 2 din locul de parcare nr. 13, identificat cu numar cadastral 103137-C1-U63, situat la subsolul imobilului din Oras Voluntari, Cartier Pipera, Soseaua Erou Iancu Nicolae Nr. 8, Judetul Ilfov, intabulat in CF nr. 103137-C1-U63 a localitatii Voluntari, Judetul Ilfov, cu o suprafata totala de 14,55 mp si o suprafata utila de 14,55 mp, impreuna cu cota parte aferenta locului de parcare de 47/10.000, respectiv suprafata de 4,06 mp, din partile si dependintele comune ale imobilului in suprafata totala de 865,36 mp, precum si dreptul de proprietate asupra cotei de 507/100 din terenul aferent imobilului, in suprafata totala de 1.080 mp, respectiv suprafata de 5,07 mp, cu nr. cadastral 13137, intabulat in CF nr. 103137 a localitatii Voluntari, Judetul Ilfov;
- Locul de parcare este de tip KLAUS, care presupune posibilitatea parcarii a doua autoturisme in acelasi loc de parcare, iar cumparatoarea va dobandi dreptul de proprietate asupra cotei de 1/ 2 din locul de parcare descris mai sus, din mecanismul de functionare cu un drept de folosinta exclusiv asupra locului de parcare, situat in partea de jos (13B) a locului de parcare. De asemenea, locul de parcare se poate folosi doar pentru autoturisme avand o greutate de maxim 2.000 Kg si o inaltime de maxim 150 cm.
- Cota parte de 1/ 2 din cota parte de 136/10.000 (1,36%), aferenta locului de parcare, respectiv cota parte de 1/ 2 din suprafata indiviza de 1,64 mp din terenul in suprafata totala de 120 mp, situat in Oras Voluntari, Soseaua Erou Iancu Nicolae nr. 8, tarla 9, parcela 232/5, Judet Ilfov, ce reprezinta drum de acces, avand nr. cadastral 103138, intabulat in cartea funciara nr. 103138 a localitatii Voluntari, Judetul Ilfov

PROPRIETAR: XTREME ORIENT CONSTRUCT SRL

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, in vederea valorificarii in cadrul procedurii de faliment- Dosar nr. 1389/93/2020 al Tribunalului Ilfov.

BAZA EVALUARII: reprezinta *estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare*, conform Standardelor de evaluare 2022.

DATA EVALUARII: 18.11.2022



Data realizarii raportului: 29.11.2022

CURSUL VALUTAR LA DATA EVALUARII: 4,9267 lei/EURO

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100– Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 220- Masini, echipamente si instalatii
- SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Drepturile evaluate: drepturi depline asupra proprietatii.

Valori estimate proprietate:

- abordarea prin piata 39.453 lei
- abordarea prin venit.....37.152 lei

În urma aplicării abordărilor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile imobilului supus evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a **proprietatii** este:

39.453 lei echivalent 8.008 euro
valoare obținută prin abordarea prin piață

Valoarea nu conține TVA.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.



CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII

EVALUATOR : LERO ADVANCED CONSULTING SRL, înregistrat pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/102/2000, CUI RO12779193 www.lero.ro Autorizație de Membru Corporativ ANEVAR 0016/01.01.2022 RO 61 INGB 0000 9999 0201 9644 - ING BANK NV AMSTERDAM Craiova, str. Paltinis nr 84 tel 0251.410.176, office@lero.ro Bucuresti, Camera de Comerț și Industrie - Business Center TR2, Etaj 3, bucuresti@lero.ro, reprezentată prin Evaluator Autorizat Ing. Ec. Toader Ludmila, evaluator membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 16671.

Raportul de evaluare este întocmit de evaluatorul colaborator PREPELITA GABRIEL, având nr. legitimație 15551.

DESTINATAR: XTREME ORIENT CONSTRUCT SRL

OBIECTUL EVALUARII:

- Este expus la Pag.3

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață și a valorii de lichidare a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificării în cadrul procedurii de faliment, dosar nr. 1389/93/2020 al Tribunalului Ilfov.

1.1. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al **XTREME ORIENT CONSTRUCT SRL**, asupra proprietății imobiliare, în baza:

- Contractului de vânzare autentificat de Notar Public Ianachevici Andra Mihaela sub nr. 3008 din 10.06.2019, emis de SPN Durnescu și Asociații
- Extras de carte funciara Nr/ 103137-C1-U63, Nr. Cerere 404096/ 27.09.2022 emis de OCPI Ilfov, BCPI Buftea.

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, nu se poate da nicio garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv informații de pe piața imobiliară din București-Ilfov, date obținute din zările locale, statistici ale evaluatorului;

1.2.Baza de evaluare: o reprezintă *estimarea valorii de piață și a valorii de lichidare*, conform Standardelor de evaluare 2022 (pag 4)

“Valoarea de piață este 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 părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere” - SEV 104.

1.3.Data estimării valorii: Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 18.11.2022.



CAPITOLUL II. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Denumirea clientului: XTREME ORIENT CONSTRUCT SRL, cu sediul social in Comuna Afumati, Sat Afumati, Strada Linia de Centura Nr. 17, hala A, standul 443 (incinta complexului comercial CHINA TOWN), Judet Ilfov, reprezentata prin lichidator judiciar CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA GHITA RODICA- LUMINITA, cu sediul procesual ales pentru corespondenta: Bucuresti, Calea Serban Voda Nr. 286, Bl. 3A, Sc. C, Ap. 76, Sector 4, numar de inscriere in Tabloul practicienilor in insolventa RFO-I-0513, CIF 21725877, lichidator judiciar desemnat prin Sentinta civila nr. 3092/2021, pronuntata la data de 18.10.2021 de Tribunalul Ilfov- Sectia Civila, in dosarul nr. 1389/93/2020.

2.2. Număr de înmatriculare la Registrul Unic: J23/2556/2018

2.3. Cod Unic de Inregistrare (CUI): 39443410

2.4. Destinatia constructiei: cota de 1/ 2 din loc de parcare subteran in sistem Klaus (partea de jos), in C1 cu regim de inaltime S+P+6E

2.5. Adresa: Oras Voluntari, Strada Erou Iancu Nicolae Nr. 8, Et. Subsol, Ap. Spatiu parcare 13 B, Judet Ilfov.

2.6. Dreptul de proprietate: deplin, in baza urmatoarelor acte de proprietate:

- Contract de vanzare autentificat de Notar Public Ianachevici Andra Mihaela sub nr. 3008 din 10.06.2019, emis de SPN Durnescu si Asociatii
- Extras de carte funciara Nr. 103137-C1-U63, Nr. Cerere 404096/ 27.09.2022 emis de OCPI Ilfov, BCPI Buftea;
- Contract de vanzare autentificat de Notar Public Ianachevici Andra Mihaela sub nr. 3008 din 10.06.2019, emis de SPN Durnescu si Asociatii
- Extras de carte funciara Nr. 103138, Nr. Cerere 118565/ 15.03.2022 emis de OCPI Ilfov, BCPI Buftea.

2.7. PREZENTAREA OBIECTULUI SUPUS EVALUARII

DATE GENERALE: proprietatea imobiliară, se află în Orasul Voluntari, zona mediana, zona Pipera, ansamblul rezidential ROSE Residence, aproape de intersectia dintre Strada Erou Iancu Nicolae si Bdul Pipera.

În zonă se află rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport, (metrou, autobuze), unități de invatamant, unitati comerciale.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)

AMPLASAMEN T	Bloc S+P+6E- blocul are doua scari- A, B, care au subsolul comun- comunica cele doua parti; Nivel Subsol- sub Scara A
ANUL PIF	2012
ORIENTARE	
CARACTERIST ICI	Fundatia: beton armat Structura: cadre de beton armat Inchideri perimetrale: beton armat



Acoperiș: tip terasa
Interfon: da
Aspect exterior si interior: foarte bun

- Cota parte de 1/ 2 din Locul de parcare nr. 13, identificat cu numar cadastral 103137-C1-U63, situat la subsolul imobilului din Oras Voluntari, Cartier Pipera, Soseaua Erou Iancu Nicolae Nr. 8, Judetul Ilfov, intabulat in CF nr. 103137-C1-U63 a localitatii Voluntari, Judetul Ilfov, cu o suprafata totala de 14,55 mp si o suprafata utila de 14,55 mp, impreuna cu cota parte aferenta locului de parcare de 47/10.000, respectiv suprafata de 4,06 mp, din partile si dependintele comune ale imobilului in suprafata totala de 865,36 mp, precum si dreptul de proprietate asupra cotei de 507/100 din terenul aferent imobilului, in suprafata totala de 1.080 mp, respectiv suprafata de 5,07 mp cu nr. cadastral 13137, intabulat in CF nr. 103137 a localitatii Voluntari, Judetul Ilfov.
- Locul de parcare este de tip KLAUS, care presupune posibilitatea parcarii a doua autoturisme in acelasi loc de parcare, iar cumparatoarea va dobandi dreptul de proprietate asupra cotei de 1/ 2 din locul de parcare descris mai sus, din mecanismul de functionare cu un drept de folosinta exclusiva asupra locului de parcare, situat in partea de jos (13B) a locului de parcare. De asemenea, locul de parcare se poate folosi doar pentru autoturisme avand o greutate de maxim 2.000 Kg si o inaltime de maxim 150 cm.
- Cota parte de 1/ 2 din cota parte de 136/10.000 (1,36%), aferenta locului de parcare, respectiv cota parte de 1/ 2 din suprafata indiviza de 1,64 mp din terenul in suprafata totala de 120 mp, situat in Oras Voluntari, Soseaua Erou Iancu Nicolae nr. 8, tarla 9, parcela 232/5, Judet Ilfov, ce reprezinta drum de acces, avand nr. cadastral 103138, intabulat in cartea funciara nr. 103138 a localitatii Voluntari, Judetul Ilfov

MENTIUNE/ NOTA:

La data inspectiei, drumul de acces era blocat si separat cu gard de terenul blocului.

Evaluarea se face in ipoteza ca este permis accesul pe drumul de acces si ca exista cel putin o deschidere spre terenul blocului. In caz contrar, ne rezervam dreptul de a modifica prezentul raport.



<https://www.facebook.com/KlausMultiparkingRomania/>

KLAUS Multiparking Romania
1,3 K aprecieri • 1,3 K urmăritori

Trimite un e-mail Mesaj Îmi place

Postări Despre Menționări Recenzii Urmăritori Fotografii Mai multe ▾

Prezentare

Klaus este liderul mondial în proiectarea, fabricarea și instalarea sistemelor de parcare hidraulice

- Pagină · Afacere locală
- Bulevardul Pipera Nr. 17, Voluntari, Romania
- 021 210 1034
- office@klaus.ro
- klaus.ro
- Închis acum ▾

Postări Filtre

KLAUS Multiparking Romania
21 octombrie la 09:27 · 🌐

Parcarea urbană adaptată nevoilor actuale înseamnă găsirea unor noi soluții, precum sistemele de parcare automate. Ele sunt ideale pentru clădiri înguste și reprezintă o opțiune extrem de facilă: un lift transportă autoturismul într-unul dintre locurile de parcare disponibile. Șoferul trebuie să folosească panoul digital și să ceară ca mașina să îi fie parcată sau adusă din parcare.

#KlausMultiparking #KlausMultiparking



CAPITOLUL IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1.Evaluarea constructiilor

Pentru evaluarea imobilului se pot aplica urmatoarele abordari:

-abordarea prin piata se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute/ofertate, luand in considerare elementele de comparatie

-abordarea prin venit stabileste valoarea imobilului, plecandu-se de la ideea ca proprietatea este generatoare de venituri.

-abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Aceasta metoda nu se poate aplica, deoarece nu se cunosc toate datele cu privire la suprafata desfasurata a cladirii, terenul ocupat de cladire, cat si cotele indivize din spatiile comune si teren aferent respectivului loc de parcare.

4.1.1 Abordarea prin piata - metoda comparatiei directe

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu locuri de parcare în Bucuresti si Judetul Ilfov, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între locul de parcare de evaluat si locurile de parcare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei locuri de parcare.

In anexa A este prezentata metoda comparatiei directe

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	39.453 lei, echivalent 8.008 Euro
VALOAREA NU CONTINE TVA	

4.1.2. Abordarea prin venit -Capitalizarea Directa

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz, proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în lei, fiind în cuantum de **50 euro/luna**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută de pe internet, anunturi pe website-uri specializate, din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

Deoarece proprietatea analizata poate fi analizata prin prisma venitului produs din inchiriere, iar estimarea valorii chiriei se face pe baza informatiilor din piata, am utilizat aceasta abordare ca verificare a rezultatului obtinut prin Abordarea prin piata.

În ANEXA B este prezentată determinarea valorii de piata prin abordarea capitalizarii venitului generat de proprietate din chirie.



VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	37.152 lei, echivalent 7.541 Euro
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	



CAPITOLUL V . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constatat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

Valori estimate proprietate:

- abordarea prin piață.....39.453 lei
- abordarea prin venit.....37.152 lei

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: atât abordarea prin piață, cât și abordarea prin venit, sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă, având în vedere scopul evaluării, considerăm că abordarea prin piață este cea mai adecvată.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate, astfel că la abordarea prin piață sunt utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform pieței imobiliare din zonă, precum și informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informații din piață pentru închiriere.

Cantitatea de informații: adecvarea și precizia influențează calitatea, credibilitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent, cât și oferte pe piață);

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin abordarea prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății:

39.453 lei echivalent 8.008 euro

Valoarea de lichidare reprezintă 75 % din valoarea de piață: 29.590 lei, echivalent 6.006 Euro

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.



Evaluator autorizat:
PREPELITA GABRIEL MIOREL
Evaluator Autorizat ANEVAR



PRIVAT

Cristian
Pe OLX din Ianuarie 2012
Activ azi la 12:07

072 633 3888

Trmite mesaj

Mai multe anunuri ale acestui vnztor >

LOCALIZARE

Bucuresti, Sectorul 5
Bucuresti - Ilfov
la 107km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anun a fost publicat de ctre un vnztor privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
Arat mai multe

Postat 18 octombrie 2022

Vand partea de sus loc de parcare garaj subteran
1 000 €

PROMOVEAZ REACTUALIZEAZ

Persoana fizica Tip: Parcare interioara Pretabil pentru: Autoturism, Motocicleta / Scuter / ATV

Capacitate: Un autovehicul Suprafata: 15 Securitate: Acces controlat, Monitorizare video

DESCRIERE

Vand partea de sus loc parcare subteran Bucuresti, strada Samuil Vulcan nr 65, zona Mihail Sebastian / 13 Septembrie.
Locul de parcare este la subsol -1, iar accesul se face cu telecomanda pentru usa garaj.

Parcarea este supravegheata video 24/24, temperatura este constanta, peste 15 grade.

Sistemul de parcare de tip Klaus este prevazut in autorizatia de constructie, dar nu este montat si cade in sarcina cumparatorului (estimat intre 3-4000 euro).

ID: 245192687 Vizualizri: 42 Raporteaz

PUBLICITATE

Anunuri de Google

Trmite feedback

De ce se afieaz acest anun? >