

Nr. 1745 /31.05.2022

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

APARTAMENT CU TREI CAMERE SI DEPENDINTE

Situat in Mun. Ploiesti, Str Stefan Greceanu nr 5, bloc L1, etaj4, apart 7, jud.
Prahova si
BARACA PVC situata in Mun. Ploiesti, Str Baraolt, Zona Piata Aurora, jud
Prahova



PROPRIETAR: SC TEDYMALCOT SRL

UTILIZATOR: : SC TEDYMALCOT SRL

VALOARE EVALUATA APARTAMENT+BOXA: 85.500 EURO, echivalent a 422.600 LEI

VALOARE EVALUATA BARACA METALICA: 4.000 EURO, echivalent a 20.000 LEI

CURS EURO : 4.9429 LEI/1 EURO

30.05.2022

CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	3
1.2	Certificarea evaluarii.....	3
1.3	Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.....	4
1.4	Scopul lucrarii.....	4
1.5	Identificarea activului supus evaluarii	4
1.6	Tipul Valorii	4
1.7	Data evaluarii.....	4
1.8	Data inspectiei si documentarea necesara	5
1.9	Natura si sursa informatiilor utilizate.....	5
1.10	Restricții de utilizare, difuzare si publicare.....	5
1.11	Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
1.12	Declaratie de conformitate cu SEV	7
2.	PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1	Identificarea proprietatii.....	8
2.2	Descrierea juridica	8
2.3	Observatii.....	8
2.4	Sarcini/servituti.....	8
2.5	Asigurare.....	8
2.6	Utilizarea actuala	8
2.7	Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare.....	9
2.8	Descriere teren	9
2.9	Descriere Constructie.....	10
2.10	Tip apartament	10
2.11	Finisaje.....	10
2.12	Instalatii/Utilitati	10
2.13	Suprafete	10
2.14	Modificari - neconformitati.....	10
3.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
3.1	Generalitati.....	11
3.2	Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	11
3.3	Prezentare generala zona.....	Error! Bookmark not defined.
3.4	Analiza ofertei.....	12
3.5	Analiza cererii.....	12
3.6	Echilibrul pietei.....	13
3.7	Performanta Garantiei.....	Error! Bookmark not defined.
3.8	Descrierea raportului de evaluare	14
4.	EVALUAREA	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU).....	15
4.2	Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita.	16
4.3	Abordari utilizate	16
4.4	Abordarea prin piata	17
4.5	Abordarea prin venit	22
5.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	33
6.	ANEXE:.....	33
6.1	Anexa 1 - HARTA LOCALIZARE	34
6.2	Anexa 2 – FOTOGRAFII	35
6.3	Anexa 3 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE.....	36

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.2 Certificarea evaluarii

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu stima,

SC KIDO ADVISORS SRL



Evaluator :
DOBROGEANU BOGDAN-COSTIN
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



Evaluator :
SIRBU MADALINA ELENA
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



1.3 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	Beneficiarul si utilizatorul raportului de evaluare este SC TEDYMALCOT SRL . Evaluarea a fost solicitata de catre SC TEDYMALCOT si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului. Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.
1.4 Scopul lucrării	Prezentul raport de evaluare a fost solicitat pentru informa , ca si scop al evaluarii, pentru o eventuala tranzactionare pe piata libera, de catre clientul SC TEDYMALCOT SRL pentru utilizatorul lucrării SC TEDYMALCOT SRL . Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.
1.5 Identificarea activului supus evaluarii	<u>Dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale de tip apartament</u> cu trei camere si dependinte in bloc cu regim de inaltime S+P+8E, situat in Mun. Ploiesti, Str Stefan Greceanu nr 5, bloc L1, etaj4, apart 7, jud. Prahova, identificat prin numarul cadastral 6928/L1;-;-1;7, intabulat in CF 132785-C1-U9, Ploiesti in suprafata utila de Su=88.60 mp, Su balcoane= 11.26 mp. Boxa avand Su= Su= 3.60mp, cu nr cad 6928/L1;-;-7, intabulat in Cartea Funciara nr 132785-C1-U9, Ploiesti. Baraca metalica , situata in Ploiesti, Str Baraolt ,zona Piata Aurora, jud. Prahova in cu regim de inaltime P, avand Sc=15,30 mp, Sd= 15,30 mp; <u>Dreptul de proprietate asupra cotei indivize</u> din partile si dependintele comune ale imobilului aferente apartamentului <u>Dreptul de proprietate asupra terenului</u> in cota indiviza. S-a realizat identificarea in teren pe baza indicatiilor primite de la persoana cu care s-a realizat inspectia si a localizarii in baza numarului cadastral pe portalul ANCPi.
1.6 Tipul Valorii	Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este <u>valoarea de piata</u> , asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022. Conform SEV 104, definitia valorii de piata este: “Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat 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.” Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic în evaluare, se tranzacționează în mod normal.
1.7 Data evaluarii	Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de 30.05.2022 .

1.8 Data inspectiei si documentarea necesara

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **30.05.2022** data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către **Sirbu Madalina Elena** in calitate de **evaluator** în data de **30.05.2022** 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.

1.9 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului 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 ;
- 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;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.10 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizatorului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

1.11 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și transferabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu persoana în prezență careia s-a făcut inspectia imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

Ipoteze speciale:

- **Nu este cazul.**

1.12 Declarație de conformitate cu SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

- Glosar Standarde Evaluare ANEVAR 2020

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii	<u>Dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale de tip apartament</u> cu trei camere si dependinte in bloc cu regim de inaltime S+P+8E, situat in Mun. Ploiesti, Str Stefan Greceanu nr 5, bloc L1, etaj4, apart 7, jud. Prahova, identificat prin numarul cadastral 6928/L1;-;1;7, intabulat in CF 132785-C1-U9, Ploiesti in suprafata utila de Su=88.60 mp, Su balcoane= 11.26 mp. Boxa avand Su= Su= 3.60mp, cu nr cad 6928/L1;-;7, intabulat in Cartea Funciara nr 132785-C1-U9, Ploiesti. Baraca metalica, situata in Ploiesti, Str Baraolt ,zona Piata Aurora, jud. Prahova in cu regim de inaltime P, avand Sc=15,30 mp, Sd= 15,30 mp; <u>Dreptul de proprietate asupra cotei indivize</u> din partile si dependintele comune ale imobilului aferente apartamentului <u>Dreptul de proprietate asupra terenului</u> in cota indiviza. S-a realizat identificarea in teren pe baza indicatiilor primite de la persoana cu care s-a realizat inspectia si a localizarii in baza numarului cadastral pe portalul ANCPI.
2.2 Descrierea juridica	A fost supus evaluarii dreptul de proprietate apartinand persoanei juridice SC TEDYMALCOT SRL asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXE).
2.3 Observatii	Nu sunt
2.4 Sarcini/servituti	Nu sunt
2.5 Asigurare	La data inspectiei nu am primit informatii daca apartamentul este asigurat.
2.6 Utilizarea actuala	La data inspectiei apartamentul avea destinatie rezidentiala, fiind ocupat de catre proprietar.

2.7 Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrala a municipiului Ploiesti, zona Hotel Prahova.

Cartierul include în principal blocuri P+8E cu spatii comerciale la parter de bloc si amplasamente comerciale.

Principalele artere de circulație sunt Str Stefan Greceanu, Str C.D.Gherea.

Cartier : zona centrala

Accesul la imobil: se realizeaza din Str Stefn Greceanu

Regim de inaltime al zonei: Cartierul este predominant format din blocuri cu regim de inaltime P+8 etaje.

Transport public: Proprietatea are acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si tramvai.

Puncte de interes si vecinatati:

Infrastructura este bine dezvoltată cu retaileri, piețe agroalimentare și spații comerciale. Densificarea zonei centrale s-a realizat prin numeroase construcții cu destinații mixte.

Vecinatati directe: blocuri cu regim de inaltime P+8E cu spatii comerciale la parterul blocului.

2.8 Descriere teren

Teren in in cota indiviza.

2.9 Descriere Constructie	Anul constructiei: 2000- conform declaratii proprietar Regim de inaltime: Imobilul are regim de inaltime S+P+8E Finisaje exterioare: Aspectul exterior al imobilului este ingrijit. La exterior imobilul prezinta tencuieli si zugraveli. Structura: Fundatie si stalpi din beton, pereti panouri prefabricate din beton. Cladirea este prevazuta cu un acoperis tip terasa necirculabilă. Utilitati: Imobilul de tip bloc este racordat la reseaua municipala de utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica.
2.10 Tip apartament	Apartament cu trei camere, decomandat, situat la etajul 4/S+P+8E.
2.11 Finisaje	Apartamentul prezinta finisaje medii. Pardoselile sunt din parchet laminat si gresie; pereți placati cu faianta in baie si in bucatarie; tencuieli gletuite, zugraveli lavabile. Tamplarie: tamplaria exterioara este realizata din pvc cu geam termopan. Usile interioare sunt din mdf. Usa de la intrare este metalica. Obiectele sanitare sunt de calitate buna.
2.12 Instalatii/Utilitati	Electrice: -instalatii electrice iluminat, curenti slabi, aparate electrice si corpuri de iluminat. Curenti slabi (internet, cablu, telefonie); Incalzire: Incalzirea se realizeaza de la reseaua de termoficare municipala. Sanitare - Apa-canal: - instalatii si conducte sanitare functionale, obiecte si armaturi sanitare prezente in stare buna. Gaz: da
2.13 Suprafete	Conform plan de amplasament: Suprafata utila : 88.60 mp+ balcoane cu Su= 11.26 mp+ boxa cu Sc= 5.04 mp Suprafata construita: nespecificata
2.14 Modificari - neconformitati	nu e cazul.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalitati

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 pieti 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 pieti 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 dezvoltă 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 creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

3.2 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

*In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliara de **tip rezidential – Apartament cu trei camere in imobil de locuinte colective de tip bloc, in Mun. Ploiesti-zona centrala.***

*Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori, in general **persoane fizice cu venituri peste medii.***

*Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip **apartamente cu trei camere** a piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind **cartierul Trivale.** In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.*

*Zona este o **zona rezidentiala de cartier, cu caracter mixt,** vecinatatile reprezentand atat proprietati **rezidentiale de tip blocuri de constructii vechi (anii 2000), proprietati comerciale de tip magazine, sedii case de locuit.***

3.3 Analiza ofertei

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii. Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/ vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Anul trecut **construcțiile și tranzacțiile imobiliare au avut o contribuție de aproape un punct procentual la creșterea economică de 4% a țării**, înregistrată în primele trei trimestre. Anul 2019 a fost un an record pentru numărul de noi unități rezidențiale de pe piață iar 2020 se contura drept cel mai bun an de după criză pentru investițiile imobiliare din România, piața imobiliară din țara noastră având o creștere pe toate segmentele.

Dar între timp COVID-19 și-a făcut apariția și în țara noastră, iar în contextul măsurilor tot mai restrictive luate de autorități pentru stoparea răspândirii virusului, tot mai mulți jucători din sectorul construcțiilor respectiv piața imobiliară și-au arătat îngrijorarea în legătură cu efectele pe care le-ar putea provoca această situație.

Deși măsurile luate de către autorități sunt corecte și menite să prevină extinderea epidemiei, afectează într-o anumită măsură derularea normală a activității de vânzare și închiriere în domeniul Real Estate. Din cauza faptului că potențialii clienți nu mai pot merge la vizionări, o reducere a activității a fost inevitabilă. Oamenii sunt mai prudenți și se vor afla pentru o perioadă într-o stare de expectativă care va avea ca efect creșterea duratei de vânzare. Unele persoane cercetează ipoteza conform căreia vor scădea prețurile, însă mai degrabă putem vorbi despre o ușoară corecție în piață, pe segmentele unde au fost semnalate derapaje și de asemenea despre o anulare a intenției de a crește și mai mult prețul - fapt ce se prefigura anul acesta.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată –apartament cu 3 camere, aceasta se identifica cu proprietatile vechi din municipiul Ploiesti.

Conform cercetării de piata întreprinse de catre evaluator, am observat ca locuintele disponibile catre vanzare la data evaluării constau din proprietati similare ca varsta și localizare, cu preturi cuprinse între 127.700 € si 169.000 €; rezultand un pret de vanzare de 1375 - 1550 euro/mp.

3.4 Analiza cererii

În accepțiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluării si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al valorii speciale sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Pentru ca pe o piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Cererea pentru proprietăți a fost medie/ridicăta ca interes în ultima perioadă până la apariția crizei generalizate legate de coronavirus 19 .

Până la apariția pandemiei, pentru proprietățile imobiliare similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere.

În acceptiunea SEV, participanții de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piața.

Datele Analize Imobiliare releva însă că, după atingerea acestui prag de jos, interesul pentru achiziția de locuințe a crescut, treptat, în toate marile orașe.

Analiza cererii de locuințe consemnate în al doilea trimestru din 2020 mai releva o tendință interesantă – corelabila, desigur, cu starea de urgență și contextul de ansamblu al pandemiei. Este vorba despre creșterea numărului de potențiali cumpărători interesați de achiziția de case nou construite: astfel, la nivelul celor mai active șase județe ale țării poate fi observat, pe acest segment, un avans de 14% față de cele trei luni anterioare.

3.5 Echilibrul pieței

Până la apariția crizei generalizate legate de coronavirus 19, pe piață specifică s-a manifestat un relativ echilibru între cerere și ofertă.

Având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată că apar blocaje pe piață, cel puțin prin prisma:

- scepticismului investitorilor în a achiziționa imobile.

La ora actuală (așa cum este cunoscut de întreaga societate) se manifestă un risc investițional generalizat, marcat de incertitudinile piețelor, în acest context de criză epidemică (care a generat și perturbarea întregului mediu economic), dar și cu privire la perioada post criză, pe care unii analiști o anticipează ca și o criza economică (cei mai puțin pesimiști făcând trimitere doar la o reșezare între domenii și schimbări în percepția organizării activităților);

Piața specifică (garanției) de la acest moment este influențată de incertitudini și temeri cu privire la evoluția viitoare (negativă), dar proprietatea imobiliară/activul subiect nu are caracteristici de bază (și nu avem evidențe la acest moment) care să conducă la evoluția sa individuală va fi mai nefavorabilă (ca amplitudine și termen) decât piața sa specifică. Nu sunt excluse, însă, reșezări în preferințele utilizatorilor de pe piața specifică și schimbarea opțiunii privind utilitatea bunurilor;

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte ca să înceapă noua construcție. Finalizarea clădirii și închirierea poate să fie decalată în timp față de cerere și prin urmare, în general pe termen scurt, piețele sunt în dezechilibru.

Analiștii și participanții pe piață descriu activitatea piețelor imobiliare în diferite moduri. O piață activă este o piață caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este uneori numită piață a vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pe proprietățile disponibile. O piață în cădere este o piață în care scăderea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor; această piață se numește și piața cumpărătorilor pentru că au avantaj cumpărătorii.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică. La fel ca și ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Totuși ciclul imobiliar nu este totuși sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliară răspunde la două seturi de stimuli, unul care acționează pe termen lung și altul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung sau secular depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale. Dacă economia locală poate asigura o utilizare stabilă a forței de muncă și să genereze noi locuri de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei în căutare de lucru. Tipul specific de locuri de muncă oferite va determina nivelul de venituri în localitate.

Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea și costul creditului. Începerea de noi construcții depinde mult de fluctuațiile în rata dobânzii și de aceea activitatea imobiliară devansează ciclul afacerilor. Gradul de ocupare și rata absorbției pot fi considerați indicatori ai ciclului pe termen scurt.

Indicatorii pe termen scurt reflectă în mod obișnuit numai viitorul imediat. Rata dobânzii este foarte schimbătoare, iar gradul de ocupare și rata de absorbție pot fi mai greu previzionate pe mai mult de 2-3 ani. Indicatorii pe termen lung includ baza economică și infrastructura planificată.

3.6 Descrierea raportului de evaluare

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza evaluării – care cuprinde informațiile sintetizate ale raportului și valorile just estimate;
- Termenii de referință ai evaluării -Aspecte generale – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Descrierea datelor – în care este prezentat activului evaluat;
- Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;
- Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport;

4. EVALUAREA

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- A) cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- B) cea mai bună utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) **utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;**
 b) **utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;**

c) **utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.**

Din analiza dreptului de proprietate a terenului in cele doua ipoteze „**teren considerat liber**” sau „proprietate construita” **cerintele 1 si 2** a analizei CMBU –permisibilitatea legala si posibilitatea fizica considerata rezonabila - reduc optiunile posibile doar pentru analiza in ipoteza „**proprietatii construite**”, **luand in considerare ca terenul aferent proprietatii este o cota indiviza din terenul aferent imobilului de tip bloc, precum si scopul evaluarii.**

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:

- demolarea constructiei existente si redevoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, utilizările alternative posibile pentru proprietatea evaluată sunt continuarea utilizarii existente sau modificarea utilizarii existente. In acest sens, cele doua alternative ar fi utilizarea proprietatii ca si proprietate imobiliară rezidențială (utilizarea actuala-curenta sau utilizarea proprietatii ca si spatiu de birouri (modificarea utilizarii existente in utilizare comerciala).

CMBU se bazeaza pe modul in care trebuie exploatata proprietatea prin cladirea sa, pentru a maximiza beneficiile sau venitul pe care il produce. Se vor analiza doua variante:

- A) Utilizarea ca locuinta rezidentiala
- B) Utilizarea ca spatiu de birouri

Avand in vedere situatia juridica si legala a proprietatii, imobilul se poate utiliza doar ca **proprietate rezidentiala**.

În concluzie cea mai buna utilizare a proprietății subiect este utilizarea ca proprietate ca fiind construita cu **destinație rezidențială**. Prin prisma cerintelor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- A) este permisibilă legal;
- B) îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- C) este fezabilă financiar;
- D) este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4.2 Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita.

Terenul aferent nu a fost evaluat, avand in vedere ca este in cota indiviza.

4.3 Abordari utilizate

In conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR pentru estimarea valorii de piata a unui activ se pot aplica 3 abordari:

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Activul analizat este o proprietate imobiliara reprezentand o proprietate rezidentiala de tip apartament in imobil de locuinte colective (bloc de apartamente), imobile care, in mod obisnuit prezinta piata la vanzare in zona analizata. Astfel, abordarea prin piata a fost aplicata, existand oferte de piata si tranzactii cu active asimilabile, care sa prezinte o valoare de piata in sensul celei prezentate in SEV 2020.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Avand in vedere ca obiectul evaluarii este proprietate rezidentiala de tip apartament in imobil de locuinte colective (bloc de apartamente) situat in Ploiesti – zona centrala, unde exista o piata a inchirierilor cu oferte si tranzactii de inchiriere, abordarea prin venit a putut fi aplicata in mod credibil.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Abordarea prin cost este relevanta in special pentru activele noi, cu date de punere in functiune recente, caz in care se pot estima in mod adecvat deprecierea acumulate, precum si pentru activele pentru care se poate estima o valoare de piata a terenului aferent, sau pentru activele specializate. Avand in vedere scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii evaluate (apartament in bloc de locuinte cu teren in cota indiviza, pentru care nu se poate estima o valoare de piata, abordarea prin cost nu s-a putut aplica.

4.4 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.

In cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustarilor aplicate preturilor de vanzare/ofertelor de pret ale proprietatilor comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordarii este:

- Analizarea informatiilor de pe piata referitoare la proprietatile similare cu proprietatea subiect, care au fost vandute recente, sunt oferite la vanzare sau se afla sub un contract. Se iau in considerare caracteristici ale proprietatilor cat mai asimilabile proprietatii subiect, pentru a garanta ca vanzarile/ofertele comparabile reflecta actiunile cumparatorilor similar;
- Selectarea proprietatilor comparabile. In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, **ofertele de vanzare de apartamente similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare.** Acestea sunt prezentate mai jos.

Comparabila 1:

Proiectare -> Tranzactii si servicii de consultanta -> Tranzactii si servicii de consultanta -> 18 mai 2019, 14:00

Apartment 3 camere de vanzare, zona Central, 107.36 mp

150.000 EUR
107.36 mp
ID: MSH8622J

Caracteristici

Nr. Camere	3	Etaj	Pachet / 2
Decorat	Decorat	Regim inchiriere	Proje
Parcari	1	Acoperis	2007
Suprafata utila	107.36 mp	Structura constructie	Beton
Suprafata constructie	-	Nr. Balcon	0
Nr. Balcon	1	Nr. Garaj	1
Nr. Baie	1	Nr. Locuri parcare	1

Finisaje

Usi interioare: Exterior
Pachet: Parchet, Gresie
Usi interioare: Metal

Peretii: Vopsea lavabila, Placinta
Fenestre: In gresie ceramica PVC
Usi interioare: Calafata

Dotari

Alte servicii: WC, Servicii, Baza la cald
Conditii: Apartament, Contor gaz
Interior: Interioare

Utilitati

Utilitati generale: Gaz, Apa, Canalizare, S.C., GATV, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calafata
Climatizare: Aer conditionat
Acces internet: Cablu

Localizare

Google
This page can't load Google Maps correctly.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/apartment-3-camere-de-vanzare-zona-central-107-36-mp-msh8622gy>

Comparabila 2:

Proiectare -> Tranzactii si servicii de consultanta -> Tranzactii si servicii de consultanta -> 18 mai 2019, 14:00

Apartment 3 camere de vanzare, zona Central, 109.05 mp

169.000 EUR
109.05 mp
ID: MSH2482J

Caracteristici

Nr. Camere	3	Etaj	Pachet / 2
Decorat	Decorat	Regim inchiriere	Proje
Parcari	1	Acoperis	2017
Suprafata utila	109.05 mp	Structura constructie	Beton
Suprafata constructie	109.05 mp	Nr. Balcon	2
Nr. Balcon	1	Nr. Garaj	1
Nr. Baie	2	Nr. Locuri parcare	1

Finisaje

Usi interioare: Exterior
Pachet: Parchet, Gresie
Usi interioare: Metal

Peretii: Vopsea lavabila, Placinta
Fenestre: In gresie ceramica PVC
Usi interioare: Calafata

Dotari

Alte servicii: WC, Servicii, Baza la cald
Conditii: Apartament, Contor caldura, Contor gaz
Interior: S.C.

Utilitati

Utilitati generale: Gaz, Apa, Canalizare, S.C., GATV, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calafata
Climatizare: Aer conditionat
Acces internet: Cablu

Localizare

Google
This page can't load Google Maps correctly.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/apartment-3-camere-de-vanzare-zona-central-109-05-mp-msh2482jj>

Comparabila 3:

Apartment 3 camere de vanzare, zona Ultracentral, 92.80 mp

127.725 EUR

DE CĂUTĂ: MSH2128M6

Caracteristici		8	Flaj	8/10
Nr. Camere	Decorat	1	Proiectat	100%
Suprafata utila	92.80 mp	1	Proiectat	100%
Suprafata constructie	111.28 mp	1	Proiectat	100%
Nr. Baie	2	1	Proiectat	100%

Descriere

Apartmentul se vende complet finisat si cu obiecte sanitare. In cadrul apartamentului este inclus si un set de perne si suptor.

Finisaje

Material termic: Ceramice
Pardoseala: Parchet, Gresie
Pereți: Vopsea lavabila, Placata
Căldura: la gaze centralizate - PAC
Sistem de aer condiționat: Split

Distan

Adresa: str. 18 Decembrie 1989
Coordonate: Aproximativ, Centru
Distanță: Intermedie

Utilitati

Utilitati generale: Calor, Apa, Canalizare, Gaz, Căldură, Săpun
Sistem de aer condiționat: Centralizat, Split, Calorifer
Sistem de aer condiționat: Split

Alte informatii

Detalii: 100% finisat, finisat de calitate, finisat de calitate
Disponibilitate: disponibil la data prezentării
Servicii: Serviciile de curățenie și de întreținere sunt incluse în preț
Pe lângă acestea mai există și alte servicii

<https://www.marshall-imobiliare.ro/apartment-3-camere-de-vanzare-zona-ultracentral-92-80-mp-msh2128m6>

- Verificarea informatiilor pentru acuratetea acestora privind reflectarea unor situatii de piata nepartinitoare, astfel incat comparabilele utilizate sa fie cat mai credibile. Comparabilele au **foast verificate prin apel telefonic**, obtinandu-se informatii suplimentare in cazul unor comparabile si estimandu-se si un procent/nivel de negociere al ofertelor, in functie de discutiile avute.
- Selectarea celei mai relevante unitati de comparatie de pe piata, astfel incat sa se poata defini si identifica un criteriu de comparatie, care sa explice comportamentul pietei (in cazul analizat criteriul analizat este **pretul total (Eur)**);
- Identificarea diferentelor dintre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, in ceea ce priveste toate elementele de comparatie adecvate. S-au identificat anumite diferente intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au fost specificate in cadrul grilei de comparatie. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.
- Ajustarea pretului fiecarei proprietati comparabile pentru a egaliza diferentele dintre acestea si proprietatea subiect. Pentru a estima semnificatia relativa a diferentei dintre elemente s-au utilizat **tehnici cantitative. Tehnicile cantitative sunt utilizate pentru a determina ajustarile cantitative ale preturilor/ofertelor de vanzare. Acestea sunt aplicate sub forma de procentaj sau valoric. Analizele cantitative utilizate in cadrul estimarii valorii proprietatii subiect au fost: analiza pe perechi de date, analiza ape grupe de date, analiza unor date secundare/suplimentare si ajustari aferente costului (pentru anumite elemente de comparatie).** Ajustarile efectuate sunt prezentate in cadrul grilei de comparatie, prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare		150,000	169,000	127,725
Suprafata mp	88.60	107.36	109.05	92.80
Pret vanzare unitar E/mp		1,397	1,550	1,376
Oferta?		Da	Da	Da
Ajustare pentru negociere		-15.0%	-15.0%	-15.0%
Ajustare		-22,500	-25,350	-19,159
Explicatie ajustare		In urma analizei de piata, negocierea este de cca 15% din pretul afisat		
Loc de parcare/Boxa	Nu	Nu	Nu	Da
Valoare ajustare		0	0	-8,000
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru loc de parcare subteran.		
Mobilat	Nu	Nu	Da	Nu
Valoare ajustare		0	-8,000	0
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 2 pentru mobila.		
Pret ajustat		127,500	135,650	100,566
Drept de proprietate transmis	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0	0	0
Pret ajustat		127,500	135,650	100,566
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral		
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0	0	0
Pret ajustat		127,500	135,650	100,566
Explicatie ajustare		Se considera conditii de finantare "La piata" pentru toate		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare		0	0	0
Pret ajustat		127,500	135,650	100,566
Explicatie ajustare		Se considera conditii de vanzare similare		
Cheltuieli necesare dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare		0	0	0
Pret ajustat		127,500	135,650	100,566
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare cheltuieli imediate		
Conditii de piata	mai-22	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Ofertele sunt valabile la data evaluarii si diferenta de data dintre ele nu este semnificativa, piata imobiliara nu a avut modificari in perioada analizata		
Pret ajustat		127,500	135,650	100,566
Localizare	Mun. Ploiesti, Str Stefan Greceanu nr 5, bloc L1, etaj4, apart 7. iud. Prahova	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		0.0%	3.0%	-5.0%
Valoare ajustare		0	4,070	-5,028
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
Suprafata utila	88.60	107.36	109.05	92.80
Diferenta	-	-18.76	-20.45	-4.20
Ajustare		-17.5%	-18.8%	-4.5%
Valoare ajustare		-22,279	-25,438	-4,551
Explicatie ajustare		Comparabilele 1 si 3 au fost ajustate in functie de diferentele dintre suprafetele utile		
Finisaje	medie	lux	lux	medie
Ajustare		-14%	-13%	0%
Valoare ajustare		-17,720	-17,720	0
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2 pentru diferenta de finisaj.		

Tipul apartamentului	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Etaj	4/S+P+8E	P/P+2E	7/P+8E	1/P+4E
Ajustare		3.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare		3,825	0	0
Explicatie ajustare	Au fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 1 pentru diferenta dintre apartament situat la etaj intermediar si apartament situat la parter/ ultimul etaj.			
Vechime	22	15	5	10
Ajustare		-3.5%	-8.5%	-5.0%
Valoare ajustare		-4,463	-11,530	-5,028
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de vechime.			
Incalzire	termoficare	centrala termica	centrala termica	centrala termica
Ajustare		-1.6%	-1.5%	-2.0%
Valoare ajustare		-2,000	-2,000	-2,000
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa tuturor comparabilelor pentru centrala termica.			
Ajustare totala		-42,637	-52,619	-16,608
Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-42,637	-52,619	-16,608
Ajustare totala neta procentuala (%)		-33.44%	-38.79%	-16.51%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		50,287	60,758	16,608
Ajustare totala bruta procentuala (%)		39.44%	44.79%	16.51%
Pret ajustat		84,863	83,031	83,958
Utilizare comparabila?		Da	Da	Da
Nr. ajustari		5	5	4

	Euro	Lei
Valoare adoptata-apartament	83,958	414,997
Valoare adoptata- rotund	84,000	415,200
Valoare boxa	1,500	7,400
Valoare totala prroprietate	85,500	422,600
Curs Euro:	4.9429	
Valoare unitara	948 €/mp	4,686 Lei/mp

- Reconcilierea diferitelor indicatii asupra valorii obtinute din analiza comparabilelor intr-un interval de valori si apoi intr-o indicatie unica a valorii. Avand in vedere rezultatele obtinute, indicatia valorii obtinute in cadrul abordarii, care este cea mai aproape de proprietatea subiect, rezulta din alegerea comparabile cu **cele mai mici ajustari 16.51% brute** si anume **proprietatea comparabila 3**.

Astfel, valoarea de piata fara TVA a proprietatii analizate- apartament+ boxa- in urma aplicarii abordarii prin piata este de:

85.500 EUR (422.600 LEI)

4.5 Abordarea prin venit- Apartamentul si boxa

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Aceasta abordare include doua metode de baza:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata¹ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. “Clauzele de inchiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Spre deosebire de chiria de piata, **chiria contractuala** reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect prin aplicarea abordarii prin venit a fost utilizata **metoda capitalizarii venitului**. Asa cum rezulta din datele de piata, chiriile de piata identificate pe piata specifica a proprietatii subiect se situeaza in intervalul 490-600 euro/luna. Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtinabila de 550 Euro/luna. Gradul de neocupare a fost cuantificat la 12.5%.

VBP = 6600 E/an

VNE = 5775 E/an

VBE = 5356 E/an

Pentru tipul de proprietate evaluat, din analiza de piata a rezultat ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza in intervalul 5.6-6.1%.

$V = VNE / c$

¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Comparabilele utilizate si calculul sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1:

Apartment 3 camere de inchiriat, zona Ultracentral, 80 mp

800 EUR/luna
100% negociabil

Caracteristici:

nr. Camere:	3	Tip:	2+1 + 1
Compartimentare:	Recomandat	Regim Imobiliar:	4+0
Etaj:	1	An constructie:	1990
Suprafata utila:	80 mp	Structura constructiei:	Beton
Suprafata constructiei:	-	nr. Balcon:	1
nr. Balcon:	1	nr. Garaj:	-
nr. Bai:	2	nr. Locuri parcare:	-

Finisaje:
Pardoseala: Parquet, Parquet
Pereti: Placate, Gips
Usi interioare: Metal

Dotari:
Apelare: Mobilă, Utile
Refrigerator: Aparat de
Căldură: Gaz
Căldură: Gaz

Localizare:
Google Maps

<https://www.marshall-imobiliare.ro/apartment-3-camere-de-inchiriat-zona-ultracentral-80-mp-msh4507w5>

Comparabila 2:

Apartment 3 camere de inchiriat, zona Ultracentral, 74 mp

490 EUR/luna
100% negociabil

Caracteristici:

nr. Camere:	3	Tip:	2+1 + 1
Compartimentare:	Recomandat	Regim Imobiliar:	4+0
Etaj:	1	An constructie:	1990
Suprafata utila:	74 mp	Structura constructiei:	Beton
Suprafata constructiei:	-	nr. Balcon:	1
nr. Balcon:	1	nr. Garaj:	-
nr. Bai:	2	nr. Locuri parcare:	-

Finisaje:
Pardoseala: Parquet, Parquet
Pereti: Placate, Gips
Usi interioare: Metal

Dotari:
Apelare: Mobilă, Utile
Refrigerator: Aparat de
Căldură: Gaz
Căldură: Gaz

Localizare:
Google Maps

<https://www.marshall-imobiliare.ro/apartment-3-camere-de-inchiriat-zona-ultracentral-74-mp-msh018880>

Comparabila 3:

[illegible]

<https://www.marshall-imobiliare.ro/apartament-3-camere-de-inchiriat-zona-ultracentral-65-mp-msh0764mi>

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata	unitara	lunara	anuala	%	Valoare €	
1 apartament	88.60	6.21	550	6,600	Rata de neocupare	12.50%	825
					Impozit pe proprietate	1.00%	253
					Asigurare cladiri	0.20%	51
					Cheltuieli aferente proprietarului	2.00%	116
Venituri din chirii	88.60	6.21	550	6,600	Costuri cumulate		1,244
A. Venit brut din inchiriere				6,600	B. Costuri totale		1,244
A.1 Venit brut efectiv				5,775			
C. Venit net din inchiriere							5,356
D. Rata de capitalizare					6.1%		
E. Valoare de piata							87,797
F. Elemente care efectueaza valoarea							0
F.1.Teren in exces	0.00	0					0
F.2.Teren suplimentar	0.00	0					0
F.3.Reparatii imediate	88.60	0					0
F.4...	0.00	0					0
F.5...	0.00	0					0
Total elemente care afecteaza valoarea							
G. Valoare de piata proprietate	1 € =		4.9429 lei		433,972 lei		87,797 €
					435,000 lei	rotunjit la 3	88,000 €

Determinarea ratei de capitalizare

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	500	490	600
Venit Brut Potential (EUR/an)	6,000	5,880	7,200
Grad de neocupare	750	735	900
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	5,250	5,145	6,300
Cheltuieli aferente proprietarului	381	374	458
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	4,869	4,771	5,842
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	85,000	85,000	95,000
Rata de capitalizare (%)	5.7%	5.6%	6.1%
Rata de capitalizare (%)		6.1%	

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 6.1%

NOTA: In anexa se regasesc datele de identificare ale comparabilelor

Valoare proprietate	88,000 €
	435,000 lei

Valoare unitara	993 €/mp
	4,910 Lei/mp

Astfel, opinam ca valoarea de piata a proprietatii -apartament+ boxa in urma aplicarii abordarii prin venit este de:

88.000 EUR (435.000 LEI)

Comparabilele utilizate sunt urmatoarele

Spatiu Comercial 100mp (Sud) (Curte) (Centrata Proprie)

800 € / luna

0720 762 675

KING IMOBILIARE

Spatei Comercial

0720 762 675

REZERVATI

Vezi oferta noua

Mapa Satelit

Descriere

SPATIU COMERCIAL de inchiriat situat în zona BUNA VESTIRE. Spatiul are o suprafață de 100 mp și este în apropiere de toate facilitățile necesare pentru activitatea comercială.

Spatiul este renovat de curând, are două etaje, curte proprie și parcare.

Spatiul este potrivit pentru activități precum cafenea, pizzerie, fast-food, etc.

Vezi descrierea în detaliu în descriere

Alte detalii despre oferta

Alte detalii despre oferta

Notițe

Adresa comentariilor

Specificatii

Tipul proprietății

Categorie	Suprafață totală disponibilă	Preț
Suprafață totală disponibilă	100 mp	800 € / luna
Suprafață totală disponibilă	100 mp	800 € / luna
Suprafață totală disponibilă	100 mp	800 € / luna

Alte detalii

Alte detalii

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/buna-vestire/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC8814152?lista=282775670&listing=1&pagina=lista&expres=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=260962141&imoidviz=3055637067

[illegible]

[illegible]

Central | Casa Alba | Spatiu Comercial 83mp 510 € + TVA / luna

[Pentru detalii contactati agentul](#)



0720 762 675
0720 762 675

ING. INCHIRIARE
Agent Comercial

0040 762020 675
0040 762020 675

[Trasmiți mesaj](#)

[Secunde galerie](#) [Recomandări similare](#) [Trasmiți mesaj](#)



Descriere

Se face inchiriere pentru un grup de persoane care vor să facă un centru comercial sau un centru de servicii, situat într-o zonă comercială, în apropiere de stația de metrou.

Spatiul Comercial are o suprafață de 83mp și se află la P+100. Este în clădire cu regim de înălțime P+10.

Spatiul este dotat cu toate facilitățile necesare: iluminat electric, termofon de apă caldă, grup sanitar la etaj.

Este ideal ca un centru de servicii pentru activități comerciale sau industriale.

La intrare în clădire se poate parca în curtea din spate.

Se pot face toate lucrările necesare.

Agentul Comercial: Tudorache

Detalii:

- Tip teren: P+100
- Tip grup: Comercial
- Suprafață construită: 83 mp
- Tip grup: P+100
- Tip construcție: P+100
- Utilități: Sistem Incalzire (termofon/Calefieri) (calorifer generalizat (Gaz/Alte))
- Proiect: Proiect (Gaz/Alte) (Gaz/Alte) (Gaz/Alte) (Gaz/Alte) (Gaz/Alte)
- Obiect: Construcție (Gaz/Alte) (Gaz/Alte) (Gaz/Alte) (Gaz/Alte) (Gaz/Alte)

preț mediu: 510 €

Clasament: 10 din 10

Opțiuni de plată: în cont / în numerar / în rate

[Trasmiți mesaj](#)

Specificații

Tip construcție	Clasament comercial	Suprafață construită (m²)	Clasament
P+100	10	83 mp	10
P+100	10	83 mp	10

ALTE DETALII

Se face inchiriere pentru un grup de persoane care vor să facă un centru comercial sau un centru de servicii, situat într-o zonă comercială, în apropiere de stația de metrou.

Spatiul Comercial are o suprafață de 83mp și se află la P+100. Este în clădire cu regim de înălțime P+10.

Spatiul este dotat cu toate facilitățile necesare: iluminat electric, termofon de apă caldă, grup sanitar la etaj.

Este ideal ca un centru de servicii pentru activități comerciale sau industriale.

La intrare în clădire se poate parca în curtea din spate.

Se pot face toate lucrările necesare.

Agentul Comercial: Tudorache

ALTE DETALII PREȚ

Clasament: 10 din 10

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC881407D?lista=282775670&listing=1&pagina=lista&expres=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&ref=260962141&imoidviz=3055637067

CABINET STOMATOLÓGIC | CENTRAL | RENOVAT| AC

[Bucuresti](#)
[Cluj Napoca](#)
[Iasi](#)
[Mihail Kogalniceanu](#)
[Ploiesti](#)
[Rovani](#)
[Sibiu](#)
[Timisoara](#)

0720 762 675

KING MOBILIARE
 Repara Mobiliare
 SERVICIUL NOBILITATII
 AL MOBILIERULUI

[Comanda online](#)

[Bucuresti](#)
[Cluj Napoca](#)
[Iasi](#)
[Mihail Kogalniceanu](#)
[Ploiesti](#)
[Rovani](#)
[Sibiu](#)
[Timisoara](#)

 Descrivere

© 1997 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America.

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

www.journalofmanagement.com

[illegible]

Source: *Journal of Management Education*, 2004, 28(1), 10-11.

© 2007 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. Permission is granted to reproduce this document for personal use only.

the production of

Not applicable.

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

© 2006 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 260: 101–110

Detail: Content type (Argument) (Content: contentContent: get)

gratuitamente (20)

[Return to top](#)

 Specificatii

© 2000 Blackwell Science Ltd

Fig. 10 (continued)

Copyright © 2013 John Wiley & Sons, Ltd.

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved.

[illegible]

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED

© 2004 International Union of Pure and Applied Chemistry
 Published by Elsevier B.V. All rights reserved.

© 1999 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 245: 399–407

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

capacitate este dată de toate celelalte gamele, care
conținute de 70 mg.

Source: Congressional Budget Office. "Estimates of the Economic Burden of the Federal Income Tax." <http://www.cbo.gov/ftpdocs/07xx/cbo071001main.pdf>.

[illegible]

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X5S714009?lista=282775670&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=260962141&imoidviz=3055637067

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Criteriile care stau la baza estimării valorii finale, fundamentate și justificate sunt:

1. **Adecvarea** unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței. Având în vedere tipul proprietății (**proprietate rezidențială de tip apartament**) cea mai potrivită și adecvată abordare este **prin piața**.
1. **Precizia** – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind închirierile și chiriile este mai slabă și mai puțin relevantă decât în cazul vânzărilor, piața tranzacțiilor fiind activă în zona analizată (**pieța fiind una a cumparatorului la momentul actual**).
2. **Cantitatea informațiilor**. Informațiile privind închirierile sunt mai puțin numeroase având în vedere că proprietatea evaluată este un **apartament în bloc de locuințe** și investiția într-un astfel de spațiu se face în general pentru a fi locuit de către proprietari (piața din România fiind caracterizată de procentul ridicat al proprietarilor de imobile rezidențiale). Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (**proprietate rezidențială – apartament în imobil de locuințe colective-bloc**) și scopul evaluării (**garantarea împrumutului**), este **comparația directă – analiza cantitativă din cadrul abordării prin piață**. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

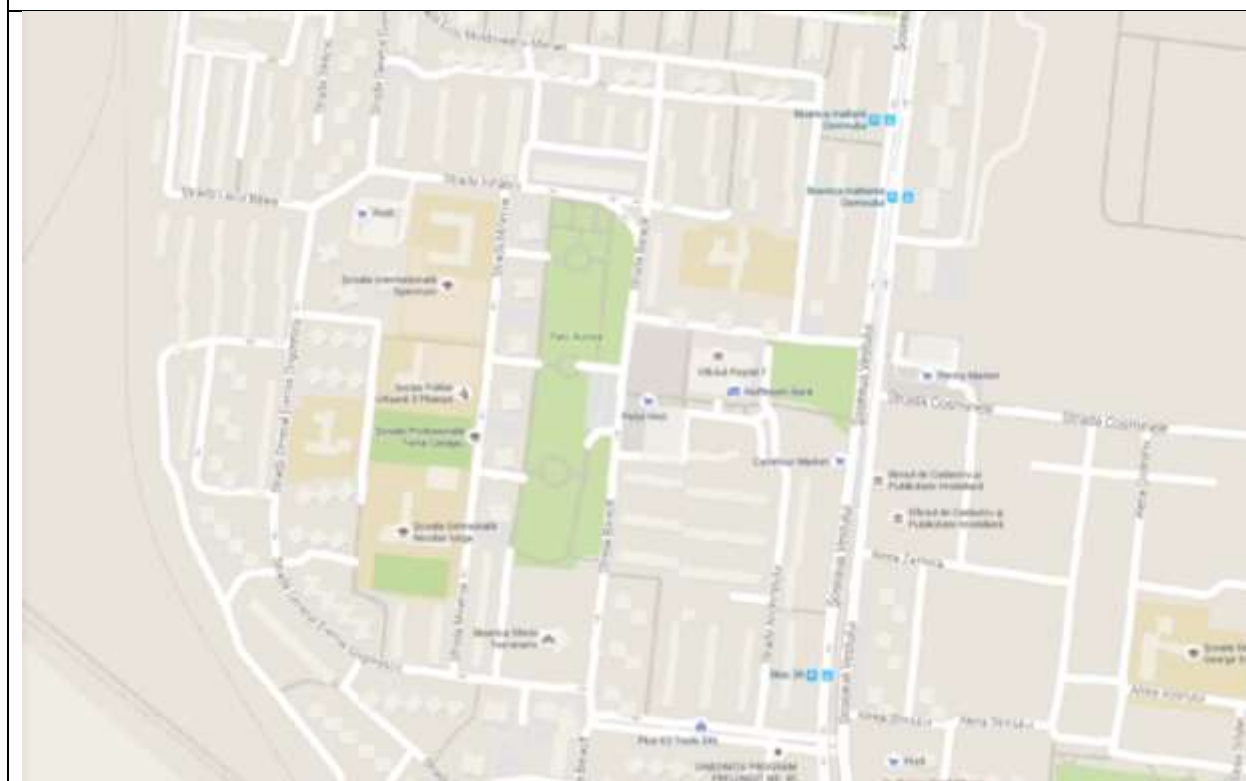
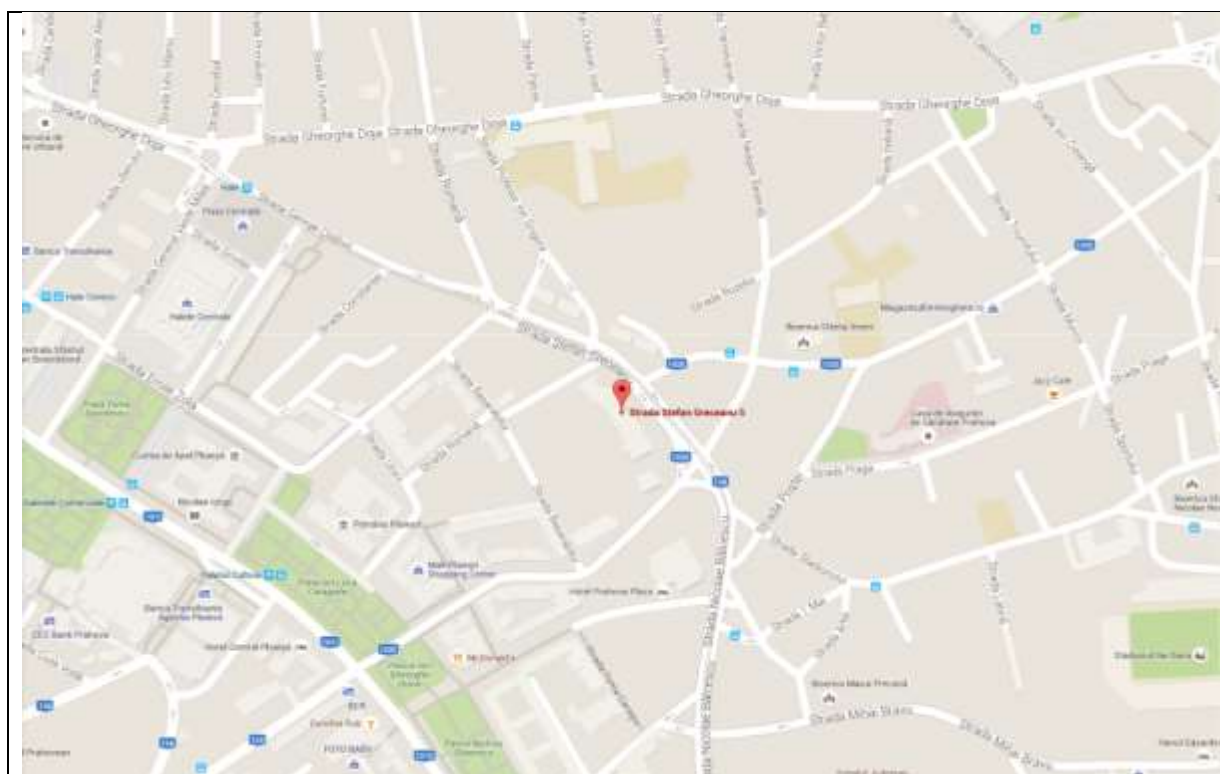
Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, precum și raționamentul profesional, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să aibă seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

VALOARE DE PIATA SELECTATA (CONCLUZIA ASUPRA VALORII)	RON	EURO
VALOARE DE PIATA -apartament si boxa	422.600	85.500
VALOARE DE PIATA BARACA METALICA	20.000	4.000
(estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA)		

6. ANEXE:

- ANEXA nr. 1: Harta localizare
 ANEXA nr. 2: Fotografii ale proprietății
 ANEXA nr. 3: Documente care atestă proprietatea

6.1 Anexa 1 - HARTA LOCALIZARE



6.2 Anexa 2 – FOTOGRAFII



6.3 Anexa 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETATII

CONTRACT DE VÂNZARE

Între :

1. S.C. FILDAT PREST S.R.L., cu sediul în Orasul Mizil, str. Nicolae Balcescu, bl.43C, judetul Prahova, înregistrata la Registrul Comertului cu numărul de ordine J29/1605/2010, CUI - 27821451, reprezentata prin asociat si administrator **MOLDOVAN MARIA**, cetatean roman, domiciliata în Mun. Ploiesti, str. Sold. Eroii Nicolae Arhip nr.1C, bl.M15, ap.4, judetul Prahova, identificata cu C.I. seria PH nr. 544364, eliberata de Politia Mun. Ploiesti, la data de 13.05.2005, CNP - 2540517293116 si prin asociat **COTET MARIAN-CRISTIAN**, cetatean roman, domiciliat în Mun. Ploiesti, Bld. Republicii nr.151, bl.30B, et.5, ap.19, judetul Prahova, identificat cu C.I. seria PH nr. 899396, eliberata de SPCLFP Ploiesti, la data de 12.02.2010, CNP - 1641220293125, în baza Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr. 002/01.10.2012, în calitate de vânzatoare si :

2. S.C. TEDYMALCOT S.R.L., cu sediul în Mun.Ploiesti, str.Calugareni, nr.26, etaj, camera 1, judetul Prahova, înregistrata la Registrul Comertului cu numărul de ordine J29/1582/2010, CUI - 27819415, reprezentata prin asociat unic si administrator **MANOLACHE DANIEL**, cetatean roman, domiciliat în Mun.Ploiesti, str.Calugareni, nr.26, judetul Prahova, identificat cu CI seria PH, nr.492452, eliberata de Pol.Mun.Ploiesti la data de 03.09.2004, CNP - 1670804293155, în baza Deciziei Asociatului Unic nr. 001/25.04.2003, în calitate de cumparatoare :

Având în vedere ca între parti a intervenit Promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, au hotarat incheierea prezentul contract de vanzare în urmatoarele conditii:

Subscrie S.C. FILDAT PREST S.R.L., prin reprezentanti, vând Societatii Comerciale TEDYMALCOT SRL, urmatoarele imobile proprietatea mea:

1. spatiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.38, bl.43B, judetul Prahova, în suprafata construita de 132,57 mp., suprafata utila de 123,46 mp., compus din camera/spatiu vanzare-depozitare, birouri, grup sanitar, vestiar, numar cadastral 296/43B-3b, înscris în Cartea Funciara nr. 20244-C1-U4 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 227), împreună cu terenul aferent în suprafata de 24,64 mp., în proprietate, numar cadastral 296, înscris în Cartea Funciara nr. 20244 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 227 (e:227)), conform încheierii nr. 69715/18.11.2011 eliberata de OCPJ Prahova, Biroul de/Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 105000 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu exceptia Contractului de inchiriere nr. 101/04.02.2005 emis de SC Tera SA în favoarea Raiffeisen Bank SA, notat sub nr. 15113/05.03.2008, a Actului aditional nr. 3/30.05.2012 la Contractul de inchiriere nr. 101/04.02.2005 încheiat între SC Fildat Prest SRL-proprietar, SC Tera SA-fost proprietar, SC Tedymalcot SRL-administrator al spatiului si Raiffeisen Bank SA-chirias, notat prin încheierea nr. 31543/05.06.2012, care a fost îndreptata prin încheierea nr. 36764/26.06.2012, situatie cunoscuta și acceptata de cumparatoare, a Contractului de administrare din data de 01.11.2011 încheiat între SC Fildat Prest SRL în calitate de proprietar si SC Tedymalcot SRL în calitate de manager operational, înscris sub nr. 40454/11.07.2012, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiata între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitenta vânzatoare si SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 59229/03.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului

contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28383/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

2. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului nr.4, bl.18A, județul Prahova, compus din două camere cuptoare, două camere preparare, spațiu depozitare, grup sanitar și hol, în suprafața construită de 79,63 mp., suprafața utilă de 64,52 mp., număr cadastral 178/18A;-b, înscris în Cartea Funciară nr. 20088-C1-U3 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 127), împreună cu terenul aferent în suprafața de 19,29 mp., în proprietate, număr cadastral 178, înscris în Cartea Funciară nr. 20088 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 127 (e:127)), conform Încheierii nr. 69729/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 125000 lei fără TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedyalcot SRL, înscris sub nr. 36758/27.06.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59234/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28387/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

3. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului nr.4, bl.18A, județul Prahova, compus din spațiu vânzare, oficiu laborator și toaletă, în suprafața construită de 67,24 mp., suprafața utilă de 59,36 mp., număr cadastral 178/18A;-c, înscris în Cartea Funciară nr. 20088-C1-U2 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 127/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 14,56 mp., în proprietate, număr cadastral 178, înscris în Cartea Funciară nr. 20088 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 127 (e:127)), conform Încheierii nr. 69686/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 88000 lei fără TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedyalcot SRL, înscris sub nr. 36771/27.06.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59237/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28299/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

4. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului, bl.17, județul Prahova, compus din hol și grup sanitar, în suprafața utilă de 25,01 mp., număr cadastral 217/17;b, înscris în Cartea Funciară nr. 21026-C1-U1 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 156/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 7,21 mp., în proprietate, număr cadastral 217, înscris în Cartea Funciară nr. 21026 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 156), conform Încheierii nr. 69709/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 42000 lei fără TVA.

Spatiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 28341/23.05.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, notată sub nr. 59239/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28370/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

5. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului, bl.17, județul Prahova, în suprafața utilă de 49,06 mp., suprafața construită de 52,86 mp., număr cadastral 217/17:c, înscris în Cartea Funciară nr. 21026-C1-U3 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 3275), împreună cu terenul aferent în suprafața de 9,88 mp., număr cadastral 217, înscris în Cartea Funciară nr. 21026 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 156), conform încheierilor nr. 69743/18.11.2011, nr. 76626/21.12.2011 și nr. 68069/12.11.2012 eliberate de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 63000 lei fără TVA.

Spatiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 36765/27.06.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, notată sub nr. 59242/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28348/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

6. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului, bl.17, județul Prahova, în suprafața construită de 9,33 mp., suprafața utilă de 7,99 mp., număr cadastral 400-C1, împreună cu terenul aferent în suprafața de 13,90 mp., în proprietate, număr cadastral 400, înscris în Cartea Funciară nr. 21017 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 342/N), conform încheierii nr. 69752/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 4200 lei fără TVA.

Spatiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 28338/23.05.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, notată sub nr. 59245/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28372/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

7. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului nr.8, bl.20B, județul Prahova, compus din sala restaurant, bar oficiu, două spații depozitare, birou, trei holuri, două grupuri sanitare și camera, în suprafața utilă de 140,19 mp., suprafața construită de 169,69 mp., număr cadastral 267/20B:C, înscris în Cartea Funciară nr. 20964-C1-U2 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 270/N), împreună cu terenul aferent

în suprafața de 33,33 mp., în proprietate, număr cadastral 267, înscris în Cartea Funciara nr. 20964 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 270/N), conform încheierii nr. 69754/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la pretul de 125000 lei fără TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 36769/27.06.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59298/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28374/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

8. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului, bl.20B, județul Prahova, în suprafața construită de 368,78 mp., suprafața utilă de 349,15 mp., număr cadastral 645-C1, împreună cu terenul aferent în suprafața de 383 mp., număr cadastral 645, înscris în Cartea Funciara nr. 20045 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 585/N (c:585/N)), conform încheierii nr. 69733/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la pretul de 201000 lei fără TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 36768/27.06.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59301/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28375/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

9. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului, bl.20B, județul Prahova, în suprafața construită la sol de 16,30 mp., număr cadastral 348-C1, împreună cu terenul aferent în suprafața de 23,60 mp., în proprietate, număr cadastral 348, înscris în Cartea Funciara nr. 21021 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 321/N), conform încheierii nr. 69750/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la pretul de 8500 lei fără TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 36765/27.06.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59306/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28376/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

10. spațiu comercial (spațiu depozitare) situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.39, bl.24/C, județul Prahova, în suprafața utilă de 33,44 mp., număr cadastral 103/24/C, înscris în Cartea Funciara nr. 20140-C1-U6 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 2562), împreună cu terenul aferent în suprafața de 7,31

mp., în proprietate, număr cadastral 103, înscris în Cartea Funciara nr. 20146 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 71 (e:2562)), conform încheierii nr. 69753/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 4200 lei fără TVA.

Spatul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedyalcot SRL, înscris sub nr. 36775/27.06.2011, care încheiează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59309/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28378/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

11. depozit ambalaje situat în Ors. Mizil, str. Mihai Bravu, bl.1, județul Prahova, în suprafața de 21,14 mp., număr cadastral 405-C1, împreună cu terenul aferent în suprafața de 21,14 mp., în proprietate, număr cadastral 405, înscris în Cartea Funciara nr. 20759 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 346/N (e:2548)), conform încheierii nr. 69732/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 24100 lei fără TVA.

Depozitul de ambalaje nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedyalcot SRL, înscris sub nr. 39705/08.07.2011, care încheiează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59312/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28465/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

12. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu, bl.43C, județul Prahova, în suprafața de 268 mp., număr cadastral 323-C1, împreună cu terenul aferent, număr cadastral 323, înscris în Cartea Funciara nr. 20029 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 302/N (e: 302/N)), conform încheierii nr. 69761/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 250100 lei fără TVA.

Spatul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedyalcot SRL, înscris sub nr. 39717/08.07.2011, care încheiează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59313/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28392/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

13. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.32, bl.48, județul Prahova, compus din camera spațiu vânzare-depozitare, grup sanitar, hol, birou, în suprafața construită la sol de 152,58 mp., număr cadastral 13/48;a, înscris în Cartea Funciara nr. 20940-C1-U8/a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 897), cu

terenul aferent, în folosință, număr cadastral 13, înscris în Cartea Funciara nr. 20940 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 44 (e:44)), conform încheierii nr. 69737/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 189000 lei fără TVA.

Spatiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlacot SRL, înscris sub nr. 28328/23.05.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymlacot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59318/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28398/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

14. imobilul situat în intravilanul Com. Gura-Vadului, sat Gura-Vadului, județul Prahova, compus din terenul în suprafață de 1100 mp, din acte (1102 mp, din măsuratori) curți construcții, număr cadastral 664 și din construcția situată pe acesta: C1-Magazin, în suprafața construită de 331,49 mp., suprafața utilă de 294,77 mp., număr cadastral 664-C1, înscris în Cartea Funciara nr. 20924 a localității Gura Vadului (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 482), conform încheierii nr. 69691/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 147000 lei fără TVA.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlacot SRL, înscris sub nr. 39707/08.07.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymlacot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59327/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28405/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

15. apartamentul nr. 9 situat în Mun. Ploiești, str. Stefan Greceanu nr.5, bl.L1, et.5, județul Prahova, compus din trei camere și dependințe, în suprafața utilă de 88,60 mp., cota indiviză de 10,56% din suprafața de folosință comună a imobilului, număr cadastral 6928/L1;-9 și boxa în suprafața utilă de 3,60 mp., număr cadastral 6928/L1;-1:9, înscris în Cartea Funciara nr. 132785-C1-U8 a localității Ploiești (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 5378/L1;-9 (e: 5378/L1;-9)), cu terenul aferent în suprafața de 26,67 mp., proprietate de stat, număr cadastral 6928, înscris în Cartea Funciara nr. 132785 a localității Ploiești (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 5378 (e: 5378)), conform încheierii nr. 69751/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 226000 lei fără TVA.

Apartmentul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlacot SRL, înscris sub nr. 28322/23.05.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymlacot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59332/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.

28411/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

16. apartamentul nr. 7 situat in Mun. Ploiesti, str. Stefan Greceanu nr.5, bl.L1, et.4, judetul Prahova, compus din trei camere si dependinte, in suprafata utila de 88,60 mp., cota indiviza de 10,56% din suprafata de folosinta comuna a imobilului, numar cadastral 6928/L1-17 si boxa in suprafata utila de 2,60 mp., numar cadastral 6928/L1-17, inscrise in Cartea Funciara nr. 132785-C1-U9 a localitatii Ploiesti (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 5378/L1-17 (e: 5378/L1-17)), cu terenul aferent in suprafata de 26,90 mp., proprietate de stat, numar cadastral 6928, inscris in Cartea Funciara nr. 132785 a localitatii Ploiesti (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 5378 (e: 5378)), conform Incheierilor nr. 69747/18.11.2011 si nr. 63444/23.10.2012 eliberate de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 226000 lei fara TVA. Ap. Ploesti

Apartamentul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, cu exceptia dreptului de administrare in favoarea SC Tedymlcot SRL, inscris sub nr. 34980/17.06.2011, care incheieaza ca efect al confuziunii si a Promisiunii bilaterale de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, incheiata intre SC Fildat Prest SRL, in calitate de promitent, vanzatoare si SC Tedymlcot SRL, in calitate de promitent cumparatoare, notata sub nr. 59335/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28472/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

17. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.39, bl.24, judetul Prahova, compus din spatiu vanzare, spatiu depozitare, vestiar, grup sanitar si WC, in suprafata utila de 119,45 mp., numar cadastral 103/24:b, inscris in Cartea Funciara nr. 20140-C1-U5 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 71/N), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 34,12 mp., in proprietate, numar cadastral 103, inscris in Cartea Funciara nr. 20140 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 71 (e:2562)), conform Incheierii nr. 69703/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 105000 lei fara TVA.

Spatiul comercial nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, cu exceptia dreptului de administrare in favoarea SC Tedymlcot SRL, inscris sub nr. 28325/23.05.2011, care incheieaza ca efect al confuziunii si a Promisiunii bilaterale de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, incheiata intre SC Fildat Prest SRL, in calitate de promitent, vanzatoare si SC Tedymlcot SRL, in calitate de promitent cumparatoare, notata sub nr. 59342/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28421/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti. Vizit

18. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.38, bl.43B, judetul Prahova, in suprafata construita de 280,74 mp., suprafata utila de 264,24 mp., numar cadastral 646-C1, impreuna cu terenul aferent in suprafata de 346 mp., numar cadastral 646, inscris in Cartea Funciara nr. 21018 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 638/N (e: 638/N)), conform Incheierii nr. 69719/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 168000 lei fara TVA. Raf. Ploesti

Spatiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția Contractului de închiriere nr. 101/04.02.2005 încheiat între proprietarul SC Tera SA și Raiffeisen Bank SA în calitate de chirias, înscris inițial prin încheierea nr. 15062/2008, renotat sub nr. 31539/05.06.2012, a Actului adițional nr. 3/30.05.2012 la Contractul de închiriere nr. 101/04.02.2005 încheiat între SC Fildat Prest SRL-proprietar, SC Tera SA-fost proprietar, SC Tedymalcot SRL-administrator al spațiului și Raiffeisen Bank SA-chirias, notat sub nr. 31539/05.06.2012, situație cunoscută și acceptată de cumparatoare, a Contractului de administrare din data de 01.11.2011 încheiat între SC Fildat Prest SRL în calitate de proprietar și SC Tedymalcot SRL în calitate de manager operațional, înscris sub nr. 40460/11.07.2012, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparatoare, notată sub nr. 59187/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28427/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

19. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului nr.4, bl.18B, ap. c, județul Prahova, în suprafața construită de 35,86 mp., suprafața utilă de 49,55 mp., compus din spațiu vânzare în suprafața utilă de 31,56 mp., spațiu depozitare și birou în suprafața utilă de 16,39 mp. și wc în suprafața utilă de 1,60 mp., număr cadastral 66/18B;-ce, înscris în Cartea Funciara nr. 20952-C1-U3 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 41/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 9,82 mp., în proprietate, număr cadastral 66, înscris în Cartea Funciara nr. 20952 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 41 (e:41)), conform încheierii nr. 69721/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la preț de 71500 lei fără TVA.

Spatiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 39702/08.07.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparatoare, notată sub nr. 59191/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28433/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

20. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului nr.3, bl.22, județul Prahova, în suprafața construită la sol de 146,15 mp., compus din camera spațiu vânzare-depozitare, grup sanitar, hol, număr cadastral 222/22;e, înscris în Cartea Funciara nr. 20144-C1-U7 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 168/N), cu terenul aferent în folosință, număr cadastral 222, înscris în Cartea Funciara nr. 20144 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 168 (e:168)), conform încheierii nr. 69738/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la preț de 105000 lei fără TVA.

Spatiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 39695/08.07.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă

vanzatoare si SC Tedymlcoet SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 59196/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28439/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

21. terenul in suprafata de 63 mp., situat in Ors. Mizil, str. Blajului, bl.17, judetul Prahova, numar cadastral 399, in scris in Cartea Funciara nr. 20044 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 341/N (e: 341/N)), conform Incheierii nr. 69744/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 8500 lei fara TVA.

Terenul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, cu exceptia dreptului de administrare in favoarea SC Tedymlcoet SRL, in scris sub nr. 35002/17.06.2011, care inceteaza ca efect al confuziunii si a Promisiunii bilaterale de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, incheiata intre SC Fildat Prest SRL, in calitate de promitenta vanzatoare si SC Tedymlcoet SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 59200/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28342/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

22. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Blajului, bl.17, judetul Prahova, in suprafata utila de 91,94 mp., compus din spatiu comercial, spatiu depozitare, hol, grup sanitar, numar cadastral 217/17a, in scris in Cartea Funciara nr. 21026-C1-U2 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 156/N), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 20,06 mp., in proprietate, numar cadastral 217, in scris in Cartea Funciara nr. 21026 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 156), conform Incheierii nr. 69723/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 160000 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, cu exceptia dreptului de administrare in favoarea SC Tedymlcoet SRL, in scris sub nr. 39726/08.07.2011, care inceteaza ca efect al confuziunii si a Promisiunii bilaterale de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, incheiata intre SC Fildat Prest SRL, in calitate de promitenta vanzatoare si SC Tedymlcoet SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 59206/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28338/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

23. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Blajului, judetul Prahova, in suprafata construita de 30,39 mp., numar cadastral 401-C1, impreuna cu terenul aferent in suprafata de 30 mp., numar cadastral 401, in scris in Cartea Funciara nr. 21027 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 340/N (e:340/N)), conform Incheierii nr. 69701/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 8500 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, cu exceptia dreptului de administrare in favoarea SC Tedymlcoet SRL, in scris sub nr. 39709/08.07.2011, care inceteaza ca efect al confuziunii si a Promisiunii bilaterale de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, incheiata intre SC Fildat Prest SRL, in calitate de promitenta vanzatoare si SC Tedymlcoet SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 59213/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului

contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28333/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

24. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, Bulevardul Unirii bl.43A, ap. a, județul Prahova, în suprafața construită de 73,41 mp., suprafața utilă de 62,95 mp., număr cadastral 48/43A/a, înscris în Cartea Funciara nr. 20886-CI-U3 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 3805), împreună cu terenul aferent în suprafața de 21,36 mp., în proprietate, număr cadastral 48, înscris în Cartea Funciara nr. 20886 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 28 (e:28)), conform încheierii nr. 69726/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 105000 lei fara TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 33966/14.06.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583-03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, notată sub nr. 59216/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28329/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

25. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Bălcescu, județul Prahova, compus din sala vânzare, vestibul, magazie, sas, grupuri sanitare, număr cadastral 347-CI, împreună cu terenul aferent în suprafața de 123 mp., număr cadastral 347, înscris în Cartea Funciara nr. 21022 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 303/N), conform încheierii nr. 69748/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 147000 lei fara TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 39714/08.07.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583-03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, notată sub nr. 59220/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28322/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

26. terenul în suprafața de 74 mp., situat în Ors. Mizil, str. Mihai Bravu, bl.1, județul Prahova, număr cadastral 403, înscris în Cartea Funciara nr. 20047 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 345/N (e: 345/N)), conform încheierii nr. 69735/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 60000 lei fara TVA.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583-03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, notată sub nr. 59222/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28324/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești. Terenul este administrat de SC Tedymalcot SRL conform

Contractului de administrare încheiat în data de 01.11.2011, care va înceta ca efect al încheierii prezentului contract.

27. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Mihai Bravu, bl.1, parter, județul Prahova, compus din trei grupuri sanitare, hol, șas, magazie și depozit, număr cadastral 376/1;p;b, înscris în Cartea Funciara nr. 20787-CI-U2 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 313/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 22,76 mp., în proprietate, număr cadastral 376, înscris în Cartea Funciara nr. 20787 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 313/N (e:313/N)), conform încheierii nr. 69694/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 20000 lei fara TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedyalcoț SRL, înscris sub nr. 39730/08.07.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcoț SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59224/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autenticare nr. 28318/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

28. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Mihai Bravu, bl.1, parter, spațiu comercial a, județul Prahova compus din depozit, grup sanitar, depozit ambalaje, în suprafața utilă de 76,10 mp., număr cadastral 376/1;p;a, înscris în Cartea Funciara nr. 20787-CI-U3 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 313/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 20,12 mp., în proprietate, număr cadastral 376, înscris în Cartea Funciara nr. 20787 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 313/N (e:313/N)), conform încheierilor nr. 69755/18.11.2011 și nr. 68092/12.11.2012 eliberate de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 72500 lei fara TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedyalcoț SRL, înscris sub nr. 39719/08.07.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcoț SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59227/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autenticare nr. 28310/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

29. terenul în suprafața de 79 mp., situat în Ors. Mizil, str. Mihai Bravu, bl.1, județul Prahova, număr cadastral 404, înscris în Cartea Funciara nr. 20028 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 346/N (e: 346/N)), conform încheierii nr. 69741/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 13000 lei fara TVA.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcoț SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59251/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru

autentificare nr. 28294/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești. Terenul este administrat de SC Tedymlcot SRL conform Contractului de administrare încheiat în data de 01.11.2011, care va înceta cu efect al încheierii prezentului contract.

30. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.41, bl.15-16, parter, ap. b, judetul Prahova, compus din spațiu vânzare-depozitare și grup sanitar, în suprafața utilă de 49,19 mp., număr cadastral 138/16;b, înscris în Cartea Funciara nr. 20499-C1-U4 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 88/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 16,73 mp., în proprietate, număr cadastral 138, înscris în Cartea Funciara nr. 20499 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 88 (e:88/colectiva)), conform încheierii nr. 69756/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 84000 lei fara TVA

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlcot SRL, înscris sub nr. 39721/08.07.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 2583/05.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymlcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59254/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28292/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

31. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.41, bl.15-16, ap. c, judetul Prahova, în suprafața utilă de 52,20 mp., număr cadastral 138/16;c, înscris în Cartea Funciara nr. 20499-C1-13 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 88/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 15,37 mp., în proprietate, număr cadastral 138, înscris în Cartea Funciara nr. 20499 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 88 (e:88/colectiva)), conform încheierii nr. 69707/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 63000 lei fara TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlcot SRL, înscris sub nr. 39716/08.07.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 2583/05.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymlcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59260/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28477/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

32. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.43, bl.15, judetul Prahova, în suprafața utilă de 77,66 mp., număr cadastral 393/15;-ce, înscris în Cartea Funciara nr. 21028-C1-US a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 333), împreună cu terenul aferent în suprafața de 23,02 mp., în proprietate, număr cadastral 393, înscris în Cartea Funciara nr. 21028 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 333/N colectiva (e:333/N colectiva)), conform încheierii nr. 69759/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 75500 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlcot SRL, înscris sub nr. 39733/08.07.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiata între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymlcot SRL, în calitate de promitentă cumparatoare, notată sub nr. 59267/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28346/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti.

33. spatiu comercial situat Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu, bl.43B, judetul Prahova, numar cadastral 413-C1, impreuna cu terenul aferent in suprafata de 63,37 mp., numar cadastral 413, înscris în Cartea Funciara nr. 21023 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 451), conform încheierii nr. 69728/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 84000 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlcot SRL, înscris sub nr. 39739-08.07.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiata între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymlcot SRL, în calitate de promitentă cumparatoare, notată sub nr. 59270/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28351/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti.

34. terenul în suprafata de 52 mp. din acte (53 mp. din masuratori) curti constructii, situat în intravilanul Ors. Mizil, str. Blajului nr.12, bl.17, tarfaa 62, parcela Ce2065, judetul Prahova, numar cadastral 20371 (numar cadastral vechi 10182), înscris în Cartea Funciara nr. 20371 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 2945), conform încheierii nr. 69762/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 8500 lei fara TVA.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlcot SRL, înscris sub nr. 39734-08.07.2011, care încetează ca efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583-03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiata între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymlcot SRL, în calitate de promitentă cumparatoare, notată sub nr. 59273/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28353/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti.

35. spatiu comercial situat Ors. Mizil, str. Blajului nr.20, judetul Prahova, compus din zece încăperi și o terasa neacoperita în suprafata utila de 28,18 mp., numar cadastral 268-C1, amplasat pe un teren în suprafata de 104 mp., caruia îi corespunde o cota indiviza de 9,89 mp., numar cadastral 268, înscris în Cartea Funciara nr. 21036 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 275/N), conform încheierii nr. 69749/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 63000 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymlcot

SRL, înscris sub nr. 39696/08.07.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59277/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28355/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

36. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului, județul Prahova, compus din terasă închisă, hol acces, cofetărie, în suprafața construită de 77,76 mp., suprafața utilă de 70,38 mp., număr cadastral 650-C1, împreună cu terenul aferent în suprafața de 92,84 mp., număr cadastral 650, înscris în Cartea Funciară nr. 20046 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 639/N (e: 639/N)), conform Încheierii nr. 69758/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 17000 lei fără TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 28334/23.05.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59280/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28358/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

37. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului nr.6, bl.20A, ap. c, județul Prahova, compus din cofetărie în suprafața utilă de 51,50 mp., oficiu, spațiu depozitare, laborator, magazie, hol și grup sanitar în suprafața utilă de 99,78 mp., suprafața construită de 109 mp., număr cadastral 266/20A:c, înscris în Cartea Funciară nr. 20482-C1-U2 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 271/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 22,47 mp., în proprietate, număr cadastral 266, înscris în Cartea Funciară nr. 20482 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 271/N (e:271/N)), conform Încheierii nr. 69745/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 159500 lei fără TVA.

Spațiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 28339/23.05.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59285/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, ca efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28361/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

38. spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.30, bl.47, județul Prahova, în suprafața construită de 112,02, suprafața utilă de 97,40 mp., număr cadastral 3/47:p:c, înscris în Cartea Funciară nr. 20185-C1-U6 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 29/N), împreună cu terenul aferent, număr cadastral 3, înscris în Cartea Funciară nr. 20185 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 29 (e:29)), conform Încheierii nr. 69740/18.11.2011 eliberată de OCPI

Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 147000 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 28316/23.05.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59291/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28366/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

39. spatiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Mihail Kogalniceanu, nr.2B, judetul Prahova, în suprafața construită de 96 mp., număr cadastral 995-C1, împreună cu terenul în suprafața de 260 mp., din măsuratori (270 mp. din acte) curți construite, număr cadastral 995, înscris în Cartea Funciara nr. 20217 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 1016 (e: 1016)), conform încheierii nr. 69698/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 34000 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 39724/08.07.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59288/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28316/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

40. spatiu comercial și grup sanitar, situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.38, bl.43B, judetul Prahova, în suprafața utilă de 37,22 mp., suprafața construită de 52,49 mp., număr cadastral 296/43B:-a, înscris în Cartea Funciara nr. 20244-C1-U5 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 227/N), împreună cu terenul aferent în suprafața de 12,07 mp., în proprietate, număr cadastral 296, înscris în Cartea Funciara nr. 20244 a localității Mizil (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 227 (e:227)), conform încheierii nr. 69763/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 46200 lei fara TVA.

Spatiu comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de administrare în favoarea SC Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 40818/13.07.2011, care încetează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, notată sub nr. 59293/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28380/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

41. spatiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.36, bl.43C, judetul Prahova, compus din spatiu vânzare și hol, în suprafața utilă de 60,97 mp., suprafața construită de 71,89 mp., număr cadastral 193/43C:-a, înscris în Cartea

Funciara nr. 20248-C1-U4 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 301/N), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 19,05 mp., in proprietate, numar cadastral 193, inseris in Cartea Funciara nr. 20248 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 301 (e:391)), conform Incheierii nr. 69711/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 46200 lei fara TVA.

Spatul comercial nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, cu exceptia contractului de locatiune si actului aditional incheiate intre SC Tera SA si BRD GSG SA, notate sub nr. 70006/15.10.2008, situatie cunoscuta si acceptata de cumparatoare si a Promisiunii bilaterale de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, incheiata intre SC Fildat Prest SRL, in calitate de promitenta vanzatoare si SC Tedyaleot SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 59295/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, dupa cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28306/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti. Spatul comercial este administrat de SC Tedyaleot SRL, conform Contractului de administrare incheiat in data de 01.11.2011, care va inceta ca efect al incheierii prezentului contract.

Eu vanzatoarea am dobândit imobilele descrise mai sus prin adjudecare, conform Actelor de Adjudecare nr. 345 emis la data de 24.10.2011 si nr. 345 emis la data de 15.11.2011 de Biroul Executorului Judecatoresc Musat Mihaela Alina, Ploiesti, in Dosare executare nr. 345/2011.

Vanzatoarea, prin reprezentanti si cumparatoarea, prin asociat unic si administrator declara ca nu se afla in faliment sau in reorganizare judiciara.

Pretul stabilit de noi partile contractante este de 3.700.000 (treimilioanesaptesute mii) lei fara TVA, pretul fiecarui imobil fiind mentionat in dreptul fiecaruia, din care eu vanzatoarea am primit suma de 2.810.000 (douamilioaneoptutezecemii) lei pana astazi, data autentificarii prezentului act, prin banca, iar diferenta in suma de 890.000 (optsutenuazecemii) lei urmeaza sa o primesc pana la data de 02.10.2013, cu instrumente de plata bancare.

Subscrisa S.C. FILDAT PREST S.R.L., prin reprezentanti, solicita ca pentru plata restului de pret sa se inscrie in cartile funciare ipoteca legala prevazuta de art. 2386 pct. 1 Cod civil, ipoteca ce urmeaza a se radia in baza unei declaratii ce reprezinta consimtamantul meu in calitate de titular al dreptului de ipoteca legala exprimat in forma autentica potrivit art. 885 Cod civil, dupa primirea restului de pret.

Imobilele au taxele si impozitele achitate, dupa cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscala nr. 36260/19.04.2013 eliberat de Mun. Ploiesti, Serviciul Public Finante Locale Ploiesti, Certificatul de Atestare Fiscala nr. 1372/22.04.2013 eliberat de Primaria Com. Gura Vadului si Certificatul de Atestare Fiscala nr. 13774/17.04.2013 eliberat de Consiliul Local Mizil, Serviciul Impozite si Taxe Locale.

Vanzatoarea nu are restante la intretinere pentru apartamentele descrise la punctele 15 si 16, asa cum rezultă din Dovezile nr. 1 si nr. 2 din data de 24.04.2013, emise de Asociatia de Proprietari b1.L1, str. Stefan Greceanu, nr.3-5, Ploiesti.

Eu vanzatoarea, prin reprezentanti, declar ca nu am restante la furnizorii de utilitati publice (apa, gaze, salubritate, energie electrica), iar eventualele restante vor fi preluate de cumparatoare.

Imobilele descrise mai sus nu au fost scutite din circuitul civil pe calea vreunui act normativ de trecere in proprietate de stat, au ramas continua in stapanirea mea in mod legal, nu sunt inchiriate, cu exceptia celor descrise la punctele 1, 18 si 41, situatie cunoscuta si

acceptata de cumparatoare, nu au litigii la instantele judecatoresti, drept pentru care port intreaga raspundere.

Impozitele si taxele de orice natura, asupra imobilelor instrainate sunt in sarcina mea a vanzatoarei pana astazi, data autentificarii prezentului act, data de la care trec asupra cumparatoarei.

Noi, partile prezentului contract declaram ca ne-au fost puse in vedere de catre notarul public dispozitiile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, cu modificarile si completarile ulterioare, iar eu cumparatoarea nu solicit certificatul de performanta energetica a cladirii, intelegand sa dobandesc in aceste conditii.

Transmisunea proprietatii cu toate atributurile sale si predarea imobilelor, impreuna cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea libera si neingradita a posesiei, se fac astazi data autentificarii contractului.

Eu vanzatoarea garantez pe cumparatoare contra evictiunii si a viciilor imobilelor conform prevederilor art. 1695 si art. 1707 Cod Civil. Cumparatoarea a verificat starea in care se afla bunurile imobile la momentul predarii pentru a descoperi viciile aparente si eventualele vicii ascunse si declara, prin asociat unic si administrator, ca nu a descoperit nimic in acest sens.

Subscrisa S.C. TEDYMALCOT S.R.L., prin asociat unic si administrator, declar ca am cumparat de la S.C. FILDAT PREST S.R.L., imobilele mai sus aratate la pretul de 3.700.000 (treimilioanesaptesuteci) lei fara TVA, pretul fiecarui imobil fiind mentionat dreptul fiecaruia, din care am platit vanzatoarei suma de 2.810.000 (douamilioanecoptsutezecimii) lei pana astazi, data autentificarii prezentului act, prin banca, la diferenta in suma de 890.000 (optsuteouazecimii) lei urmeaza sa o plateasca pana la data de 02.10.2018, cu instrumente de plata bancare.

Subscrisa S.C. TEDYMALCOT S.R.L., inteleg sa cumpar imobilele descrise mai sus in conditiile prevazute in prezentul contract cu al carui continut ma declar de acord, cat si cu ipoteca legala in favoarea vanzatoarei.

Eu cumparatoarea, prin asociat unic si administrator, declar ca am primit actele de proprietate, documentatiile cadastrale si incheierile de intabulare pentru imobilele descrise mai sus.

Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparatoare, in sarcina careia se afla si cheltuielile de intabulare.

Eu Vanzatoarea, prin reprezentanti, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatoarei in cartile funciare ale imobilelor ce formeaza obiectul prezentului in scris.

Noi partile, solicitam radierea din cartile funciare a Promisiunii bifaterale de vanzare cumparare autentificata sub nr. 2583-03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti.

Noi partile declaram, totodata, pe propria raspundere, ca datele de identificare mai sus mentionate sunt corecte si ca nu s-a dispus nicio masura de natura sa ne restranga capacitatea sau dreptul de dispozitie asupra bunurilor si ca, inainte de semnarea prezentului act, am citit in intregime, ni s-a explicat si am inteles continutul acestuia, care exprima vointa noastra, asumandu-ne intreaga responsabilitate in caz de litigii decurgand din reaua credinta sau din declaratii false cu privire la acest act.

Efectuarea inscrierii in registrul de carte funciara se face prin grija biroului notarial.

Tehnoredactat la Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, in 45 exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, 41 exemplare pentru Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, 3 exemplare s-au eliberat partilor.

S.C. FILDAT PREST S.R.L.

prin reprezentanti

S.C. TEDYMALCOT S.R.L.

prin asociat unic si administrator

ROMANIA
 BIROUL NOTARIAL MINEA OCTAVIAN
 Adresa Ploiesti, str. Ion Mairescu, bl.33N1
 Telefon: 0244/511510
 Fax: 0244/597238
 NR. OPERATOR: 3970

INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 983

25.04.2013

În fata mea, Minea Octavian, Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat:

MOLDOVAN MARIA, cetatean roman, domiciliata in Mun. Ploiesti, str. Sold. Eroii Nicolae Achip nr.1C, bl.M15, ap.4, judetul Prahova, identificata cu C.I. seria PH nr. 544364, eliberata de Politia Mun. Ploiesti, la data de 13.05.2005, CNP - 2540517293116, in calitate de asociat si administrator al S.C. FILDAT PREST S.R.L., cu sediul in Orasul Mizil, str. Nicolae Balcescu, bl.43C, judetul Prahova, inregistrata la Registrul Comertului cu numarul de ordine J29/1605/2010, CUI - 27831451, in baza Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr. 002/01.10.2012.

COTET MARIAN-CRISTIAN, cetatean roman, domiciliat in Mun. Ploiesti, Bld. Republicii nr.151, bl.30B, et.5, ap.19, judetul Prahova, identificat cu C.I. seria PH nr. 899396, eliberata de SPCLP Ploiesti, la data de 12.02.2010, CNP - 1641220293125, in calitate de asociat al S.C. FILDAT PREST S.R.L., cu sediul in Orasul Mizil, str. Nicolae Balcescu, bl.43C, judetul Prahova, inregistrata la Registrul Comertului cu numarul de ordine J29/1605/2010, CUI - 27831451, in baza Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr. 002/01.10.2012.

MANOLACHE DANIEL, cetatean roman, domiciliat in Mun. Ploiesti, str. Calugareni, nr.26, judetul Prahova, identificat cu C.I. seria PH, nr.492452, eliberata de Pol.Mun.Ploiesti la data de 03.09.2004, CNP - 1670804293155, in calitate de asociat unic si administrator al S.C. YEDYMALCOT S.R.L., cu sediul in Mun.Ploiesti, str. Calugareni, nr.26, etaj, camera 1, judetul Prahova, inregistrata la Registrul Comertului cu numarul de ordine J29/1582/2010, CUI - 27819415, in baza Deciziei Asociatului Unic nr. 001/25.04.2013.

care dupa citirea actului au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele.

S-a perceput onorariu in valoare de 18720 lei si TVA 4492.80, prin Factura nr. 7425616 din 25.04.2013.

S-a perceput taxa publicitate imobiliara in valoare de 20000 lei, prin C.P. nr. 82/25.04.2013.

In temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicata,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

NOTAR PUBLIC

Minea Octavian



1. Denumirea obiectului: **PROIECT DE PROIECTARE A BOTEI PETRE**

2. Scopul proiectului: **Proiectarea unei botei pentru 10 persoane, cu o capacitate de 100 litri.**

3. Date tehnice:

Tipul botei	Capacitatea (litri)	Materialul	Preț (lei)
1. Botă de lemn	100	Lemn de stejar	1200
2. Botă de metal	100	Aluminiu	1500
3. Botă de plastic	100	Plastic	800

4. Concluzii: **Proiectul este realizat în conformitate cu cerințele tehnice.**

5. Data: **10.10.2023**

6. Locul: **Cluj Napoca**

2. Descrierea obiectului: **Proiectarea unei botei pentru 10 persoane, cu o capacitate de 100 litri.**

3. Date tehnice:

Tipul botei	Capacitatea (litri)	Materialul	Preț (lei)
1. Botă de lemn	100	Lemn de stejar	1200
2. Botă de metal	100	Aluminiu	1500
3. Botă de plastic	100	Plastic	800

4. Concluzii: **Proiectul este realizat în conformitate cu cerințele tehnice.**

5. Data: **10.10.2023**

6. Locul: **Cluj Napoca**



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

1. Denumirea obiectului: **PROIECT DE PROIECTARE A BOTEI PETRE**

2. Scopul proiectului: **Proiectarea unei botei pentru 10 persoane, cu o capacitate de 100 litri.**

3. Date tehnice:

Tipul botei	Capacitatea (litri)	Materialul	Preț (lei)
1. Botă de lemn	100	Lemn de stejar	1200
2. Botă de metal	100	Aluminiu	1500
3. Botă de plastic	100	Plastic	800

4. Concluzii: **Proiectul este realizat în conformitate cu cerințele tehnice.**

5. Data: **10.10.2023**

6. Locul: **Cluj Napoca**

2. Descrierea obiectului: **Proiectarea unei botei pentru 10 persoane, cu o capacitate de 100 litri.**

3. Date tehnice:

Tipul botei	Capacitatea (litri)	Materialul	Preț (lei)
1. Botă de lemn	100	Lemn de stejar	1200
2. Botă de metal	100	Aluminiu	1500
3. Botă de plastic	100	Plastic	800

4. Concluzii: **Proiectul este realizat în conformitate cu cerințele tehnice.**

5. Data: **10.10.2023**

6. Locul: **Cluj Napoca**

Județul PRAHOVA
Teritoriul administrativ PLOIEȘTI
Cod SRIȘTIA
Cod înregistrare

SCURTĂ CUPRINS DE PROPRIETATE



FISA CUPRINS DE PROPRIETATE
INTRAVILAN, STRADA ȘTEFAN GRECEANU NR. 5, ANSAMBLU BLOC L1 - L2, BLOC L1, ETAJ 4, AP 71

ANEXA 1

Sediul județului
Nr. sector cadastral
Nr. cadastral al conținutului de proprietate

A. DATE REFERITIV LA TEREN

Nr. parcelă	Categoriile de teren	Cod grădă de destinație	Suprafața de măsurare (mp)	Cant. de câștig	Zona în care se află	Marșrut
43	44	45	46	47	48	49
1	CC	TDI	901			
TOTAL			901			

B. DATE REFERITIV LA CONSTRUCȚII

Nr. corp de construcție	Denumire	Suprafața construită în sol (mp)	Suprafața de acoperiș (mp)	Material
C 1	BLOC L1, LOCUINTE, SP. COM. SI BIROURI	308,3	34	Bloc L1
C 2	BLOC L2, LOCUINTE, SP. COM. SI BIROURI	397,9	CL	Ap. 3 cam + dep 5u = 84,60 mp 5 boxe = 2,60 mp 5 balcon = 11,26 mp MCI = 10,51 %
TOTAL		606,2		

C. DATE REFERITIV LA PROPRIETAR

Nr. act	Nume/Denumirea proprietarului	Data/Soluțiunilor	Cod numeric personal/CDI SRI/IES	Titlu actului de proprietate, nr. și data înregistrării / eliberării	Cod grupe proprietăți	Suprafața din aer	Modul de folosire	Marșrut		
67.	68.	69.	70.	71.	72.	73.	74.	75.	76.	77.
1	S.C. PLOIEȘTI S.A.	Mai Ploiești, Soseaua Văcărești nr. 11	6112546	Autorizație de construire nr. 40/2006-2020 Proces verbal de recepție nr. 154/12.2002 Contract de achiziție nr. 1026/11.10.05 Act notarial nr. 971/05.10.05	PF	80,10 mp	EDIFICAT	Bloc L1 Ap. 3 cam + dep 5 boxe = 84,60 mp 5 boxe = 2,60 mp 5 balcon = 11,26 mp CI = 10,51 %		

Notar Public
Scrierea actului notarial

Data actului 2022



