



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ap.1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr.1744 /31.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:
SPATIU COMERCIAL

situat in
Loc. Gura Vadului, jud. Prahova



elaborat la cererea **SC TEDYMALCOT SRL**

(utilizator: **SC TEDYMALCOT SRL**)

SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare situata in comuna Gura Vadului, sat Gura Vadului, jud. Prahova, compusa din :

- Teren in suprafata din acte de 1100 mp, suprafata masurata de 1102 mp, intabulat in Cartea Funciara nr 20924, Gura Vadului , avand numar cadastral 664, impreuna cu constructia aferenta:
- C1-Magazin, cu regim de inaltime P, avand Sc=331,49 mp, Sd= 331,49 mp, intabulat in Cartea Funciara nr 20924, Gura Vadului , avand numar cadastral 664-C1;

Observatii: Nu sunt.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii Imobiliare descrise mai sus, in vederea informarii clientului – SC TEDYMALCOT SRL , in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera. Solicitantul evaluarii este **SC TEDYMALCOT SRL**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand persoanei juridice **SC TEDYMALCOT SRL**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania):

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

- pentru estimarea valorii terenului:

Abordarea prin piata: 7.000 euro.

- pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare:

Abordarea prin venit: 44.000 euro.

Abordarea prin cost: 46.400 euro.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin venit.**

Astfel:

Valoare de piata = 44.000 euro, respectiv 217.000 lei, din care teren 7.000 euro, echivalent a 33.000 lei

la cursul valutar de 4,9429 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 31.05.2022. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren și ameliorațiuni tip construcții în stadiu finalizat existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață pentru teren și abordarea prin venit, întărită de abordarea prin cost, pentru construcție cu teren, toate bazându-se pe informații de piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit 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;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: construcții cu teren;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Opinia exprimată nu reprezintă valoare de asigurare;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este obiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



CERTIFICARE

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 părțitori 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 stimulent 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 si al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

DOBROGEANU BOGDAN-COSTIN

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



SIRBU MADALINA ELENA

Evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII 1

CERTIFICARE

3

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

4

1.1.Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului

4

1.2.Drepturi de proprietate evaluate. 4

1.3.Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. 4

1.4.Data estimarii valorii.

4

1.5.Moneda raportului.

5

1.6.Sursele de informații. 5

1.7.Clauza de nepublicare.Responsabilitatea fata de terti.

6

1.8.Ipoteze.

6

2. PREZENTAREA DATELOR

8

2.1.Identificarea datelor. Situatia juridica 8

2.2.Descrierea amplasamentului 8

2.3.Descrierea amenajarilor si constructiilor 10

2.4.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

14

2.5.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate 18

2.6.Analiza ofertei 20

2.7.ANALIZA CERERII

21

2.8.Echilibrul pietei. Previziuni

22

3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

33

3.1.CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

33

3.2.Date privind modul de realizare a evaluarii

36

3.3.Abordarea prin cost

36

3.4.Abordarea prin venit

41

3.5.Reconcilierea valorilor.Opinia evaluatorului

42

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și utilizatorul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare situata in comuna Gura Vadului, sat Gura Vadului, jud. Prahova, compusa din :

- Teren in suprafata din acte de 1100 mp, suprafata masurata de 1102 mp, intabulat in Cartea Funciara nr 20924, Gura Vadului , avand numar cadastral 664, impreuna cu constructia aferenta:
- C1-Magazin, cu regim de inaltime P, avand Sc=331,49 mp, Sd= 331,49 mp, intabulat in Cartea Funciara nr 20924, Gura Vadului , avand numar cadastral 664-C1;

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a proprietatii Imobiliare descrise mai sus, in vederea informarii clientului – SC TEDYMALCOT SRL , in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera. Solicitantul evaluarii este **SC TEDYMALCOT SRL**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand persoanei juridice **SC TEDYMALCOT SRL**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Prezentul Raport de evaluare se adresează SC TEDYMALCOT SRL în calitate de **client** si de **utilizator desemnat**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **persoanei juridice** SC TEDYMALCOT SRL, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate compusa din constructie, asa cum se prezinta la data evaluarii.

1.3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2020. Conform acestui standard, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare si conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022.

1.4. Data estimării valorii.

Evaluarea s-a făcut la data de **30.05.2022**.

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 realizată de către Dna Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al firmei de evaluare în data de 30.05.2022 în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

1.5. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

1.6. Sursele de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate ș.a.
- Baza de date a evaluatorului, considerată confidențială

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7. Clauza de nepublicare. Responsabilitatea față de terți.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorul precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari

- imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, 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 proprietarul 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;
 - 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;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - 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 cunoștință la data evaluării;
 - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și pareri, 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 raspunderea pentru daunele suferite de institutiile 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.
 - 1.8.2 Ipoteze speciale: **Nu sunt.**

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare situata in comuna Gura Vadului, sat Gura Vadului, jud. Prahova, compusa din :

- Teren in suprafata din acte de 1100 mp, suprafata masurata de 1102 mp, intabulat in Cartea Funciara nr 20924, Gura Vadului , avand numar cadastral 664, impreuna cu constructia aferenta:
- C1-Magazin, cu regim de inaltime P, avand Sc=331,49 mp, Sd= 331,49 mp, intabulat in Cartea Funciara nr 20924, Gura Vadului , avand numar cadastral 664-C1;

a. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul este localizat in zona mediana a localitatii gura Vadului, ceea ce face ca pozitia lui sa fie favorabila dezvoltarilor comerciale.

Amplasamentul este pozitionat intr-o zona comerciala, in mare parte ocupata de case/vile. In apropiere se gasesc spatii comerciale, case/vile.

Ocuparea proprietatilor este ridicata, in zona nu se gasesc foarte multe terenuri libere situate in intravilan , gradul de ocupare este ridicat, zona fiind una mixta, atat comerciala cat si rezidentiala.

Vecinătățile imediate sunt alte imobile industriale cu regim similar de înălțime.

Proprietatea este conectata la rețeaua de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, sistem de canalizare, gaze.

Zona este rezidential/comerciala , stilul arhitectonic este unitar.

Proprietatile imobiliare din zona sunt intr-un procent ridicat private. Tendinta generala este de dezvoltare ca zona comerciala. Telefonie mobila este functionala pentru toti operatorii de pe piata.

Amplasament.



2.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor

1. DATE DE IDENTIFICARE				
Denumire	2. C1-Magazin			
Amplasament	Comuna Gura Vadului, sat Gura Vadului, jud. Prahova			
Cod postal	107300			
Data PIF (aprox.)	1980			
Vechime (ani)	41			
Modernizari, renovari	nu			
2.SITUATIA JURIDICA				
Proprietar (PF/PJ) Carte Funciara (nr/data)	SC TEDYMALCOT SRL 20924, Gura Vadului			
Nr. cad. / nr. top.	664-C1			
3. CARACTERISTICI TEHNICE				
Tipul constructiei	magazin- cladire independenta			
Regim de inaltime	P			
Aria construita (AC) mp	331,49 mp			
Aria construita desfasurata (Ad) mp	331,49 mp			
Extindere (mp)	Nu			
Caracteristici		Descriere		Starea tehnica
Infrastructura	fundatii din beton, cadre din beton armat			satisfacatoare
Suprastructura	Zidarie Bca			satisfacatoare
Pardoseli	Gresie-birourile, beton-sopronul			satisfacatoare
Inchideri	Perimetrale-caramida birourile,, fara inchideri-sopronul	Zidarie Bca	satisfacatoare	
	Acoperis	tip terasa	satisfacatoare	
Finisaje exterioare	tencuieli driscuite, zugraveli simple			satisfacatoare
Finisaje Interioare	Compartimentari interioare	Zidarie Bca	satisfacatoare	
	Tencuieli	simple	satisfacatoare	
	Zugraveli	simple	satisfacatoare	
Tamplarie	Exterioara	metalica	satisfacatoare	
		geam simplu		
	Interioara	lemn	satisfacatoare	
Instalatii electrice	Trasee	ingropate	satisfacatoare	
	Prize	monofazate	satisfacatoare	
	Distributie	Tablou electric	satisfacatoare	
	Iluminat	incandescent si fluorescent	satisfacatoare	
Instalatii termice	Sursa	-	-	
	Trasee	-		
	Corpuri radiante	-		
Instalatii sanitare	Trasee	ingropate	satisfacatoare	
	Corpuri sanitare	ceramice		
Instalatii PSI	Alarmare	-	-	
	Stingere	-	-	

Alte instalatii	Climatizare	-	-
	Ventilatie	-	-
	Alarma antiefracție	-	-
	Sistem monitorizare video	-	-
Alte elemente anexe			

Utilizare curenta

La momentul inspecției era ocupat.

Stare fizică.

Starea tehnică generală a clădirii este satisfăcătoare.

2.4. Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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 pietele 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 pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, administrative, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, 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.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară tip „spațiu comercial”, situat în **Gura Vadului , județul Prahova .**

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori în general persoane juridice dar și persoane juridice.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare administrative de tip spații comerciale, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona mediană a lo. Gura Vadului. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piața, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendința generală este de dezvoltare ca zona comercială.

Date generale. Prezentare oras. Conditii regionale/local economice**Analiza conditiilor regionale economice**

Din punct de vedere al unei analize ale avantajelor și dezavantajelor zonei studiate (Gura Vadului – județul Prahova) putem puncta următoarele aspecte:

-referitor la structura teritorială

- **Puncte tari**
 - Accesibilitate;
 - Infrastructura
 - Condiții naturale favorabile dezvoltării economice;
 - Atractivitate scăzută față de investitori;
- **Oportunități**
 - Existența șoselelor și prin acestea puncte de legătură cu celelalte puncte strategice ale țării
 - Accesul facil la serviciile educaționale, culturale și comerciale
 - Centre logistice de dezvoltare
- **Puncte slabe**
 - Zonă afectată mai mult de poluare;

-referitor la structura economică

- **Puncte tari**
 - Dezvoltarea sectorului de servicii;
 - Existența unor firme private reprezentative cu capital străin sau mixt;
- **Oportunități**
 - Accesul la piața internă a Uniunii Europene;
 - Cooperarea între mediul de afaceri și administrația publică;
 - Îmbunătățirea calității mediului de afaceri;
 - Dezvoltarea infrastructurii de susținere a activităților economice;
 - Existența autorităților competente
- **Puncte slabe**
 - Sectoare industriale bine dezvoltate
 - Cooperare redusă între cercetare și industrie;
 - Pondere mică a tehnologiilor moderne în industrie;
- **Amenințări**
 - Calitate scăzută a managementului industrial;

- Lipsa marketingului și promovării în anumite domenii;
- Riscul de a nu face față presiunii competitive existente în Asociația Europeană;
- Insuficient capital de susținere a investițiilor în economia Polului;
- Protecție scăzută a piețelor indigene;

-referitor la industrie

- **Puncte tari**

- Forță de muncă calificată în sectoarele industriale tradiționale;

- **Oportunități**

- Utilizarea patrimoniului industrial existent;
- Retehnologizarea unor întreprinderi crează cadrul favorizant pentru atragerea investitorilor;

- **Puncte slabe**

- Gruparea activităților economice (și în principal al serviciilor) în special în jurul orașului;
- Inchiderea multor amplasamente industriale (foste fabrici) și implicit închiderea producției

- **Amenințări**

- Dominanța serviciilor în raport cu celelalte ramuri;

Oferta de spații comerciale

Intrarea pe piață a marilor retaileri și situația pieței imobiliare, a dus la o scădere a prețurilor, atât pentru Piața imobiliară va înregistra în acest an livrarea unui stoc nou de proprietăți comerciale (retail, birouri, industriale) de aproape 2 milioane mp, în creștere cu 37% față de anul trecut, conform raportului anual de piață lansat de Activ Property Services.

Livrările de proprietăți comerciale au însumat anul trecut 1.425.000 mp la nivel național, având o valoare estimată de piață de 1,3 miliarde euro.

Piața spațiilor de birouri: Un stoc nou de 254.600 mp a fost livrat anul trecut la nivel național, având o valoare estimată de piață de 504 milioane euro.

Piața spațiilor comerciale (retail): Stocul de spații comerciale a crescut cu 270.000 mp la nivel național. Deschiderile de parcuri de retail, în suprafața de 81.700 mp, au depășit pentru prima oară suprafața nou deschisă de centre comerciale, care a contabilizat doar 69.850 mp. De asemenea au fost finalizate spații de tip „big box” în suprafața de 119.000 mp, cele mai multe operate de retaileri alimentari.

Oferta de spații comerciale/de birouri este în general în spații comerciale la parterul blocurilor vechi sau în foste incinte de fabrici.

În ceea ce privește spațiile comerciale aflate pe arterele principale ale orașului, se constată că în zona centrală și ultracentrală, gradul de ocupare este în continuare ridicat. În schimb, cu cât ne depărtăm de zona centrală, gradul de ocupare și chiriile scad semnificativ.

Cererea de spații comerciale

În accepțiunea SEV, participanții de pe piață 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.

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 evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadru conceptual care exclude oricare element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.¹

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- **profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ” agent comercial cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea”,**
- **astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu**
- **în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători**

Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

Rata de neocupare pentru Romania ramane stabila, insa variaza in functie de regiune. Pentru provincie, rata de

neocupare variaza intre 8.33 – 16.67%.

Nivelul chiriei prime cerute pentru spatii comerciale in orasele primare a ramas stabil in ultimii doi ani, intre 6–15 euro / mp.

Cererea de spatii comerciale/de birouri vine in principal din partea bancilor, farmaciilor, cabinetelor medicale, etc.

Cererea pentru achizitionarea spatilor comerciale este redusa, majoritatea companiilor optează pentru închirierea spațiilor comerciale în favoarea construirii sau închirierilor.

În ceea ce privește spațiile comerciale situate la parterul blocurilor, au rămas atractive zonele intens circulate.

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Avand in vedere situatia de fapt a proprietatii si scopul evaluarii informare, analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber conduce la concluzia ca terenul se poate dezvolta doar administrativ (spatii comerciale/administrative).

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Din analiza dreptului de proprietate a terenului in doua ipoteze a „terenului ca fiind liber” sau „a proprietatii ca fiind construita” criteriile 3 si 4 a analizei CMBU –fezabila financiar si maxim productiva- reduc optiunile posibile doar pentru analiza in ipoteza „proprietatii ca fiind construita”.

Analiza CMBU pentru proprietatea construita

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

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

In cazul analizat aceasta este singura fezabila.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redevoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita. Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate administrativa (utilizare prezenta).

Nu este cazul.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in situatia actuala care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala : pentru dezvoltarea prezenta exista. Analiza unor alte dezvoltari se poate face doar in ipoteza obtinerii modificarii planului urbanistic, implicand costurile necesare si demolarea constructiilor existente in prezent, ceea ce nu este posibil.
- Fizic posibila : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate ;
- Fezabila financiar si maxima productiva : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietatii posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea prezenta conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului construit cu destinatie comerciala.

Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-au ales abordarea prin piata si abordarea prin venit.

Abordarea prin piata se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vandute, luand în considerare elementele de comparație si efectuand corecții pentru diferentele dintre acestea.

Abordarea prin venit este bazata pe premisa ca valoarea proprietatii este egala cu suma beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate in bani.

Abordarea prin piata

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparatie directa. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile juridice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati, pentru care se cunosc valorile de tranzactie, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu proprietati similare efectuate in aceeasi zona.

Valorile selectate in urma ofertelor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt corectate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.

Aceasta abordare nu s-a aplicat decat pentru teren.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-livada-pruni-7100-mp-IDfH5eq.html>

 **Descrivere**

© 2000-2001 SecurityFactory, Inc. All rights reserved.

Scapă de stres și de problemele zilnice cu ajutorul acestui aparat de masaj. Este un masajier profesional, care poate fi folosit în orice moment al zilei, în orice loc. Este un masajier profesional, care poate fi folosit în orice moment al zilei, în orice loc. Este un masajier profesional, care poate fi folosit în orice moment al zilei, în orice loc.

Site en régime de cession de 1944-1977, COT (cours) avec des jours de 10-15000
Tous les jours de la semaine de 10000-15000 (cours) avec des jours de 10-15000
NON-STOP

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1033-1037.
 2. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1038-1042.
 3. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1043-1047.

© 2011 by the author(s). All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the publisher.

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/111111>; this version posted April 1, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

 Specificatii

Shareholder returns	1997-2000
Firm leverage	Adjusted ratio
Total Financial Services	Industry average
Standard deviation per industry	Yes
Control variables	No
Control variables	Not used
See Appendix	

1994, 1995, 1996, 1997, 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, 26

Age

[illegible]

demographic e trends projected

以上各数, 均取四位有效数字。

Accepted for publication
 15 January 2004

17

Teren intravilan Jugureni 3650 mp, ideal investiție turistică **29.990 €**

[Vezi galerie imagini](#)



[0724 597 960](#)
NUMERUL ALB


Alinaria Dumitrescu
AGENT IMOBILIAR
AUFIDAT

[Contactează agentul](#)

[Adresa de email](#) [Raportează eroare](#) [Dă feedback](#)



Descriere

Amplasat la doar 10 km de orașul Prahova, Județul Prahova, situat pe Drumul Național 100, este ideal pentru investiție turistică. Terenul este intravilan, cu toate avantajele care însoțesc acest tip de terenuri, fiind ideal pentru dezvoltarea unei activități turistice sau agricole.

Pe teren se află o clădire cu două etaje, care poate fi folosită ca locuință sau ca spațiu comercial. Clădirea este în stare bună și are toate facilitățile necesare pentru o activitate turistică sau comercială.

De asemenea, pe teren se află un teren de fotbal, care poate fi folosit pentru activități sportive sau ca spațiu de recreere. Terenul este înclinat și are o vedere frumoasă asupra orașului Prahova și a împrejurimilor.

În anul 2022 va fi construită o șosea (pentru camioane) la care se poate achiziționa terenul la preț foarte mic de 100000 RON.

Există terenuri adiacente pentru investiții imobiliare în zonă sau chiar pentru la cota personală. Zona este un teren de terenuri intravilan, care în jurul dezvoltării turistice și agricole. Terenul este ideal pentru dezvoltarea unei activități turistice sau agricole.

Terenul de construcție are o suprafață de 3650 mp, este înclinat și are o vedere frumoasă asupra orașului Prahova și a împrejurimilor. Terenul este ideal pentru dezvoltarea unei activități turistice sau agricole.

Cu o suprafață de 3650 mp, terenul este ideal pentru dezvoltarea unei activități turistice sau agricole. Terenul este înclinat și are o vedere frumoasă asupra orașului Prahova și a împrejurimilor.

Terenul este ideal pentru dezvoltarea unei activități turistice sau agricole. Terenul este înclinat și are o vedere frumoasă asupra orașului Prahova și a împrejurimilor.

[Vezi mai multe detalii](#)

Notițe

Adăugați comentarii [Trimiteți](#)

Specificații

Tipul terenului	3650 mp
Tipul terenului	intravilan
Clasificarea terenului	intravilan
Suprafața pe teren	3650
Clasificarea terenului	intravilan
Tipul terenului	intravilan

Amplasament

Adresă: Prahova, Județul Prahova, România

Alte detalii zonă

Amplasament: intravilan, vedere frumoasă asupra orașului Prahova și a împrejurimilor.

Alte caracteristici

Tipul terenului: intravilan

Alte detalii preț

Prețul este negociabil

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/jugureni/teren-constructii-de-vanzare-XDEL03003?lista=9445617&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3055637067>

Grila de calcul este urmatoarea

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		56,800	135,570	29,990
Suprafata- m ²	1,100	7,100	13,557	3,650
Pret oferta €/m ²		8	10	8
Ajustare pentru negociere		20%	20%	20%
Valoarea ajustare		2	2	2
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 20%		
Pret ajustat		6	8	7
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		6.4	8.0	6.6
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		6	8	7
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		6	8	7
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	May-22	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		6	8	7
Localizare	Gura Vadului, jud. Prahova	Gura Vadului	Vadu Sapat- superior	Jugureni- superior
Ajustare		-20%	-30%	-20%
Valoarea ajustare		-1	-2	-1
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	comercial	similar	similar	similar
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	36	100	80	20
procentul laturilor	1.1782	1.41	0.47	0.11
Ajustare		-3%	5%	10%
Valoarea ajustare		-0.19	0.40	0.66
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare negativa comparabilei 1, respectiv o ajustare pozitiva comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de deschidere/ procent al laturilor;		

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	1,100	7,100	13,557	3,650
Ajustare		15%	20%	5%
Valoarea ajustare		1	2	0
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat .			
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
		da	da	da
Ajustare neta		-1	0	0
		-8%	-5%	-5%
ajustare bruta		2.43	4.40	2.30
		30.40%	55.00%	35.00%
Pret ajustat		6	8	6
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	6	30		
Valoare teren	6,600	32,623		
rotunjit la	7,000	33,000		
Curs Euro	4.9429	3		

Astfel, valoarea de piata a terenului este de **7.000 euro**.

Abordarea prin venit

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 piata² 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 contractuală** 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 4.92-9 E/mp .

Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de 2.5 Euro/mp/luna. Gradul de neocupare a fost cuantificat la 29.17%.

VBP = 8453 E/an

VNE = 5988 E/an

VBE = 4882 E/an

Rata de capitalizare, conform studiilor de piata (CBRE, Colliers International, DTZ Echinox, Darian, Jones Lang LaSalle), pentru spatii comerciale este cuprinsa intre 8,75% - 10.5%. Avand in vedere caracteristicile proprietatii precum si locatia, a fost estimata o rata de capitalizare de 11,01%. Gradul de neocupare, conform studiilor de piata (CBRE, Colliers International, DTZ Echinox, Darian, Jonh Lang LaSalle), pentru spatii comerciale este cuprinsa intre 8.33% - 30%, Avand in vedere faptul ca proprietatea nu este ocupata de mult timp, s-a estimat un grad de neocupare de 29.17% (3.5 luni neocupate).

$V = VNE / c$

² SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€)		%	Valoare	
			lunara	anuala		€	
C1-Magazin	281.77	2.50	704	8,453			
Venituri din chirii			704	8,453			
A. Venit brut din inchiriere				8,453			
C. Venit net din inchiriere				5,988			
D. Rata de capitalizare					11.01		
E. Valoare de piata							44,344
F.1. Teren in exces			0	0			
F.2. Teren suplimentar							
F.3. Reparatii imediate			0				0
Total elemente care afecteaza valoarea							
G. Valoare de piata proprietate			1 € =	4.943 RON	219,189 lei		44,344 €
					217,000 lei	rotunjit la 3	44,000 €
					Valoare proprietate	44,000 €	217,000 LEI
					Valoare teren	7,000 €	33,000 LEI
					Valoare constructie	37,000 €	184,000 LEI

Determinarea ratei de capitalizare	
COMPARABILE	A
Chirie lunara solicitata (euro/mp)	4,800.00
Suprafata inchiriabila	645
Venit Brut Potential (EUR/an)	57,600
Grad de neocupare	29.17%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	40,800
Cheltuieli aferente proprietarului (@2%)	1152
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	39,648
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	360,000
Rata de capitalizare (%)	11.01%
Rata de capitalizare (%)	11.01%

Astfel, valoarea prin **abordarea prin venit**, pentru proprietatea imobiliara de evaluat, este in opinia evaluatorului, **de 44.000 euro respectiv 217.000 lei**.

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, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere..3

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost: (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă, (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și (c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

3 SEV 105- par.60.1,70.1, 70.4, 70.5, 80.1,80.2,80.3

În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității activului, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia. De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt: (a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un activ care îi oferă o utilitate echivalentă, (b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale activului subiect și (c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o valoare a activului subiect.

70.5 Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Abordarea prin cost ar trebui să înglobeze toate costurile care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață.

Elementele de cost pot să difere în funcție de tipul activului și ar trebui să includă costurile directe și indirecte care ar fi necesare pentru a înlocui/reconstrui activul la data evaluării. O parte dintre elementele uzuale de cost, necesar a fi luate în considerare, includ: (a) costurile directe: 1. materiale și 2. manopera, (b) costurile indirecte: 1. costurile de transport, 2. costurile de instalare, 3. onorariile profesionale (proiectare, autorizații, proiect arhitectural, asistență juridică etc.), 4. alte onorarii (comisioane etc.), 5. costuri de regie, 6. impozite, 7. costuri de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului) și 8. marja profitului/profitul antreprenorial care revine celui care creează activul (de exemplu, profitul investitorului).

În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect.

În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările: (a) Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale. (b) Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite. (c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumparator, față de echivalentul sau modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul sau modern.⁴

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metoda sunt:

- **Deprecierea fizică** –se poate cuantifica în două moduri:
- (a) deprecierea fizică recuperabilă, reprezentată de costul reparării/remedierii deprecierei activului sau
- (b) deprecierea fizică nerecuperabilă, care ia în considerare vechimea, durata totală de viață preconizată și durata de viață rămasă ale activului, unde ajustarea pentru deprecierea fizică este echivalentă părții consumate din durata totală de viață preconizată. Aceasta poate fi exprimată în orice mod rezonabil, incluzând: durata de viață preconizată în ani.(Glosar 2022).

⁴ SEV 105- par.70.1, 70.4, 70.5, 80.5, 80.6, 80.7

- **Depreciere functionala** - Există două forme ale deprecierei funcționale, care reflectă:
 - (a) cheltuielile de capital excedentare ale activului subiect, cauzate de schimbări în proiect, materiale de construcții, tehnologie sau tehnici de fabricație, rezultând existența unor active moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât ale activului subiect și
 - (b) cheltuielile de exploatare excedentare ale activului subiect, cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de capacitatea în exces, conducând la existența unor active moderne echivalente, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale activului subiect. (Glosar 2022).
- **Deprecierea economica** –poate să apară atunci când un anumit activ sau toate activele utilizate într-o întreprindere sunt afectate de factori externi și ar trebui dedusă după ce se scad deprecierea fizică și deprecierea funcțională. Pentru proprietatea imobiliară, exemplele de depreciere economică includ: (a) modificarea în sens negativ a cererii pentru produsele sau serviciile generate de activ, (b) supraoferta de pe piață pentru acel activ, (c) o întrerupere sau pierdere în procurarea forței de muncă sau a materiilor prime sau (d) activul este utilizat de o societate care nu-și poate permite să plătească o chirie de piață pentru active și încă generează o rată de piață a rentabilității. (Glosar 2022).

Cele trei tipuri de depreciere vor fi separate si cuantificate in mod individual.

Metodologie de calcul pentru deprecierea externa:

Deprecierea externa este un indicator ce caracterizeaza piata specifica proprietatii evaluare. In consecinta au fost identificate oferte pentru o proprietati similare ca si caracteristici cu proprietatea evaluata si amplasate in localitati/zoni similare valoric cu cea in care se regaseste imobilul subiect. Pentru fiecare dintre aceste oferte (pe care le vom considera etalon) au fost realizati urmatoorii pasi:

1. Pretul de oferta a fost scazut cu o marja adecvata a negocierii
2. A fost estimata valoarea terenului neconstruit pentru oferta etalon si scazuta aceasta valoare din pretul de oferta depreciat cu marja negocierii, rezultand astfel un pret de oferta doar pentru constructie
3. Folosind caracteristicile constructiei din oferta etalon, a fost estimat costul de inlocuire brut pentru aceasta
4. Folosind informatiile privind anul constructiei a fost estimata deprecierea fizica a constructiei din oferta etalon
5. Costul de inlocuire brut a ofertei etalon a fost diminuat cu deprecierea fizica estimata
6. Deprecierea functionala a fost considerata 0
7. Deprecierea externa a fost estimata ca diferenta intre costul de inlocuire net al constructiei subiect si costul de inlocuire net al constructiei considerata etalon.

Dupa estimarea deprecierei externe pentru fiecare dintre oferte, a fost determinat intervalul de valori relevante pentru acest indicator. Evaluatorul a ales ulterior un nivel al deprecierei externe aflat in intervalul de valori relevante si pe care il considera adecvat pentru imobilul subiect.

Costurile de înlocuire brute determinate sunt descrise în cele ce urmează:

DENUMIRE	SIMBOL	euro/mp	Suprafata	Cost manopera si transport	indici actualizare	Cost total/mp
C1-Magazin						
Structura	8STRMAGP	161.33	331.49	1.0030	1.3061	70,060.86
Finisaj	FINIHALA	28.29	331.49	1.0030	1.8970	17,845.48
Instalație electrică	ELHALAC	11.48	331.49	1.0030	1.5131	5,774.96
Instalație sanitară	SAHALAVE	3.58	331.49	1.0030	2.0029	2,382.13
Acoperis	TERNECIRC	88.80	331.49	1.0030	1.4195	41,911.03

TOTAL CU TVA

137,974 Euro

TOTAL FARA TVA

115,945 Euro

Valoare unitara

453 €/mp

Estimarea valorii constructiilor

Constructie	AN PIF	Scd - mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica						Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
								Structura	40% Instalatii	25% Anvelopa	17% Finisaje	18% TOTAL	Valoare fara uzura						
C1-Magazin	1980	331.49	453	100%	115,945	453 €	115,945 €	42.00%	50.00%	40.00%	40.00%	43.30%	65,741	0.00%	40.00%	39,400 €	195,000 Lei	119 €/mp	588 Lei/mp
													65,700 €			39,400 €	195,000 Lei		
Costul de nou a fost preluat din Indreptar Schiopu																			
Valoare constructie				39,400 €		195,000 Lei													
Valoare teren				7,000 €		33,000 Lei													
Valoare proprietate				46,400 €		228,000 Lei													

3.5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Abordarea prin venit: 44.000 euro.

Abordarea prin cost: 46.400 euro.

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate generatoare de venit) cea mai pretabila abordare este prin venit.
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai ridicata decat in cazul vanzarilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.
3. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind inchirierile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un spatiu pretabil pentru inchiriere si investitia intr-un astfel de spatiu se face in general pentru a genera venituri din inchiriere.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin venit.**

Astfel:

Valoare de piata = 44.000 euro, respectiv 217.000 lei, din care valoare teren 7000 euro, echivalent a 33.000 lei

la cursul valutar de 4,9429 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 30.05.2022. Valoarea de piata nu conține T.V.A.

[illegible]

28

29

Inchiriere spatiu comercial stradal.

600 €/luna

Ploiesti, Strada Mihai Bravu - Mihalache


[vezi toate fotografiile](#)
[Pachetele de servicii](#)
0733 300 000
Numar Verde RomaniaClaudia Crivei
0944 020 0400, 0402
[Contacteaza-ma](#)

Descriere

Inchiriere spatiu comercial in Ploiesti situat la parterul unei case amplasat la zona comerciala. Spatiul este amplasat stradal cu o zona cu trafic auto tot si pietonal. Descrierea la strada pe lungime de 8 metri zona vitrina. Suprafata totala de inchiriat este de 100 mp dispusi pe parter 50mp si 50 mp pe etaj (spatiu compartimentat din cel de vizita). Posibilitate de inchiriat si in suprafata de 100 mp, cu toate fi utilizate cu scopul si a se inchiriat.

De inchiriat separat Parter sau Etaj.

Proteje personala - Informatie detaliate servicii POC online sau, inchiriere inchiriere la termen, subchiriere -

alunelare.

Spatiu comercial a se inchiriat separat de la termen.

De inchiriat recomandat: produse alimentare, magazine alimentare, inchiriere la termen sau

inchiriere la termen sau la termen.

De inchiriere la termen sau la termen.

[vezi toate fotografiile](#)

Notițe

Specificatii

Tip imobil

Spatiu comercial

Suprafata totala disponibila

Actualizare 07-2021

100 mp

Suprafata totala inchiriat

100 mp

Suprafata totala

100 mp

ALTE DETALII

Inchiriere spatiu comercial in Ploiesti situat la parterul unei case amplasat la zona comerciala. Spatiul este amplasat stradal cu o zona cu trafic auto tot si pietonal. Descrierea la strada pe lungime de 8 metri zona vitrina. Suprafata totala de inchiriat este de 100 mp dispusi pe parter 50mp si 50 mp pe etaj (spatiu compartimentat din cel de vizita). Posibilitate de inchiriat si in suprafata de 100 mp, cu toate fi utilizate cu scopul si a se inchiriat.

De inchiriat separat Parter sau Etaj.

Proteje personala - Informatie detaliate servicii POC online sau, inchiriere inchiriere la termen, subchiriere -

alunelare.

Spatiu comercial a se inchiriat separat de la termen.

De inchiriat

De inchiriat recomandat: produse alimentare, magazine alimentare, inchiriere la termen sau

inchiriere la termen sau la termen.

De inchiriere la termen sau la termen.

[vezi toate fotografiile](#)

[vezi toate fotografiile](#)

ALTE DETALII PRET

Comision: 5%

Subspatii

Inchiriere spatiu comercial

Suprafata comerciala

100 mp

100 mp / luna

8 (800mp (pentru 800 (800mp) + altele inchiriate), Comision: 5%

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

De inchiriat

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/mihai-bravu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X9J20400G?lista=282775670&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3055637067>

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

 Descrivere

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Colonnati gata uilihi na taita qanqanina qanqanila, a qanqanila qanqanila na 31 na

Superintendents' positions in the hierarchy of the state education system are important.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 111–118

David W. Brown, *Editor*

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

the 2000s.

Net growth increment: 1

Supraphysiological concentrations 75 mg

not possible.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 161–167

Gruppi: totale femminile (femmine), totale (femmine/maschietto) Femmine (a giorni femminili) (FMC)
Donni: Donni (a giorni femminili) (femmine/maschietto) (femmine)

© 2006 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 260: 311–320

Copyright © 2009 John Wiley & Sons, Ltd.

 Specificatii

© 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, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687,

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

1998: 200–201).

THE COLLEGE

1999

ALL THE INFORMATION

© 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, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684,

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-22-2011 BY 60322 UCBAW

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

gratias agimus tibi, quia tu, Domine, in nobis misericorditer operaris.

FOTOGRAFII





DOCUMENTE

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

1. **S.C. FILDAT PREST S.R.L.**, cu sediul în Orasul Mizil, str. Nicolae Bălcescu, bl.43C, județul Prahova, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul de ordine J29/1605/2010, CUI - 27831451, reprezentată prin asociat și administrator **MOLDOVAN MARIA**, cetățean român, domiciliată în Mun. Ploiești, str. Sold. Eroii Nicolae Arhip nr.1C, bl.M15, ap.4, județul Prahova, identificată cu C.I. seria PH nr. 544364, eliberată de Poliția Mun. Ploiești, în data de 13.05.2005, CNP - 2540517293116 și prin asociat **COTET MARIAN-CRISTIAN**, cetățean român, domiciliat în Mun. Ploiești, Bld. Republicii nr.151, bl.30B, et.5, ap.19, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PH nr. 899396, eliberată de SPCLER Ploiești, în data de 12.02.2010, CNP - 1641220293125, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 002/01.10.2012, în calitate de vânzătoare și

2. **S.C. TEDYMALCOT S.R.L.**, cu sediul în Mun. Ploiești, str. Calugăreni, nr.26, etaj, camera 1, județul Prahova, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul de ordine J29/1382/2010, CUI - 27819415, reprezentată prin asociat unic și administrator **MANOLACHE DANIEL**, cetățean român, domiciliat în Mun. Ploiești, str. Calugăreni, nr.26, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PH, nr.492452, eliberată de Pol. Mun. Ploiești la data de 03.09.2004, CNP - 1670804293155, în baza Deciziei Asociației Unice nr. 001/25.04.2003, în calitate de cumpărătoare.

Având în vedere că între parti a intervenit Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, au hotărât încheierea prezentului contract de vânzare în următoarele condiții:

Subscrie **S.C. FILDAT PREST S.R.L.**, prin reprezentanți, vând Societății Comerciale **TEDYMALCOT SRL**, următoarele imobile proprietatea mea:

1. Spațiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Bălcescu nr.38, bl.43B, județul Prahova, în suprafața construită de 132,57 mp., suprafața utilă de 123,46 mp., compus din camera-spațiu vânzare-depozitare, birouri, grup sanitar, vestiar, număr cadastral 296/43B-2b, înscris în Cartea Funciara nr. 20244-C1-U4 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 227), împreună cu terenul aferent în suprafața de 24,64 mp., în proprietate, număr cadastral 296, înscris în Cartea Funciara nr. 20244 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 227 (e:227)), conform încheierii nr. 69715/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, la prețul de 105000 lei fără TVA.

Spațiul 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 emis de SC Tera SA în favoarea Raiffeisen Bank SA, notat sub nr. 15113/05.03.2008, 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 Tedyalcot SRL-administrator al spațiului și Raiffeisen Bank SA-chirias, notat prin încheierea nr. 31543/05.06.2012, care a fost îndreptată prin încheierea nr. 36764/26.06.2012, situație cunoscută și acceptată de cumpărătoare, a Contractului de administrare din data de 01.11.2011 încheiat între SC Fildat Prest SRL în calitate de proprietar și SC Tedyalcot SRL în calitate de manager operational, înscris sub nr. 40254/11.07.2012, care încetează 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. 59229/05.10.2012, care urmează a se radia din oficiu, cu efect al încheierii prezentului

contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28383/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

2. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Blajului nr.4, bl.18A, judetul Prahova, compus din doua camere cupatoare, doua camere preparare, spatiu depozitare, grup sanitar si hol, in suprafata construita de 79,63 mp., suprafata utila de 64,52 mp., numar cadastral 178/18A;-b, in scris in Cartea Funciara nr. 20088-C1-U3 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 127), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 19,29 mp., in proprietate, numar cadastral 178, in scris in Cartea Funciara nr. 20088 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 127 (e:127)), conform Incheierii nr. 69729/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 125000 lei fara TVA.

A2288E

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 Tedyalcot SRL, in scris sub nr. 36758/27.06.2011, care inceteaza cu 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 Tedyalcot SRL, in calitate de promitent cumparatoare, notata sub nr. 59234/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28387/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

3. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Blajului nr.4, bl.18A, judetul Prahova, compus din spatiu vanzare, oficiu laborator si toaleta, in suprafata construita de 67,24 mp., suprafata utila de 59,36 mp., numar cadastral 178/18A;-C, in scris in Cartea Funciara nr. 20088-C1-U2 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 127/N), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 14,56 mp., in proprietate, numar cadastral 178, in scris in Cartea Funciara nr. 20088 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 127 (e:127)), conform Incheierii nr. 69686/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 88000 lei fara TVA.

A2288E

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 Tedyalcot SRL, in scris sub nr. 36771/27.06.2011, care inceteaza cu 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 Tedyalcot SRL, in calitate de promitent cumparatoare, notata sub nr. 59237/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, după cum rezultă din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28299/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

4. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Blajului, bl.17, judetul Prahova, compus din hol si grup sanitar, in suprafata utila de 35,01 mp., numar cadastral 217/17;b, in scris in Cartea Funciara nr. 21026-C1-U1 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 156/N), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 7,21 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. 69709/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 42000 lei fara TVA.

A2288E

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 cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 funciara pentru autentificare nr. 28370/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti.

5. spatiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului, bl.17, judetul Prahova, în suprafața utilă de 49,06 mp., suprafața construită de 52,86 mp., număr cadastral 217/17:c, înscris în Cartea Funciara nr. 21026-C1-U3 a localității Mizil (provenita 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 Funciara nr. 21026 a localității Mizil (provenita 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 Imobiliara Ploiesti, la prețul de 63000 lei fara 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 cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 funciara pentru autentificare nr. 28348/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti.

6. spatiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului, bl.17, judetul 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 Funciara nr. 21017 a localității Mizil (provenita 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 Imobiliara Ploiesti, la prețul de 4200 lei fara 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 cumpărare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 funciara pentru autentificare nr. 28372/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti.

7. spatiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Blajului nr.8, bl.20B, judetul Prahova, compus din sala restaurant, bar oficiu, doua spatii depozitare, birou, trei holuri, doua grupuri sanitare si camera, în suprafața utilă de 140,19 mp., suprafața construită de 169,69 mp., număr cadastral 267/20B:C, înscris în Cartea Funciara nr. 20964-C1-U2 a localității Mizil (provenita 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 prețul de 125000 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. 36769/27.06.2011, 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 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, înscrise 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 prețul de 201000 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. 36768/27.06.2011, 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 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, înscrise 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 prețul de 8500 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. 36763/27.06.2011, 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 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 Bălcescu 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

CENTRAL

CENTRAL

Vizual Imo
+ Ily (trg)

mp., în proprietate, număr cadastral 103, înscris în Cartea Funciara nr. 20146 a localității Mizil (provenita 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 Ploiesti, la prețul de 4200 lei fara 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. 36775/27.06.2011, care încheiează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, 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 Ploiesti.

11. depozit ambalaje situat în Ors. Mizil, str. Mihai Bravu, bl.1, judetul 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, înscrise în Cartea Funciara nr. 20759 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 346/N (e: 346/88)), conform încheierii nr. 69732/18.11.2011 eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti, la prețul de 24100 lei fara 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 Tedymalcot SRL, înscris sub nr. 39705/08.07.2011, care încheiează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, 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 Ploiesti.

12. spatiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu, bl.43C, judetul Prahova, în suprafața de 268 mp., număr cadastral 323-C1, împreună cu terenul aferent, număr cadastral 323, înscrise în Cartea Funciara nr. 20029 a localității Mizil (provenita 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 Ploiesti, la prețul de 250100 lei fara 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. 39717/08.07.2011, care încheiează cu efect al confuziunii și a Promisiunii bilaterale de vânzare cumparare autentificată sub nr. 2583/03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiesti, încheiată între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedymalcot SRL, în calitate de promitentă cumparătoare, 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 Ploiesti.

13. spatiu comercial situat în Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.32, bl.48, judetul Prahova, compus din camera spatiu vânzare-depozitare, grup sanitar, hol, birou, în suprafața construită la sol de 132,58 mp., număr cadastral 13/48:a, înscris în Cartea Funciara nr. 20940-C1-U8 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 897), cu

terenul aferent, în folosința, număr cadastral 13, înscris în Cartea Funciara nr. 20940 a localității Mizil (provenita 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.

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. 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 Tedyalcot 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 suprafața de 1100 mp. din acte (1102 mp. din măsuratori) curți construite, număr cadastral 664 și din construcția situată pe acesta: Cl-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 (provenita 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 Tedyalcot 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 Tedyalcot 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 (provenita 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 (provenita 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.

Apartamentul 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. 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 Tedyalcot 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:-1;7, inscise 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, inscise 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 Tedymalcot SRL, inscise sub nr. 34980/17.06.2011, care inceteaza cu 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 Filat Prest SRL, in calitate de promitenta vanzatoare si SC Tedymalcot SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 3335/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, cu 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:h, inscise 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, inscise 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. *vlacu*

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 Tedymalcot SRL, inscise sub nr. 28325/23.05.2011, care inceteaza cu 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 Filat Prest SRL, in calitate de promitenta vanzatoare si SC Tedymalcot SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 39342/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, cu 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. *inaghiade*

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, inscise 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. *RACBELA*

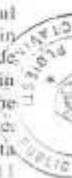
Spatiul comercial nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția Contractului de închiriere nr. 101/04.02.2005 încheiat între proprietarul SC Tera SA și Raiffeisen Bank SA în calitate de chirias, înscris inițial prin încheierea nr. 15062/2008, renotat 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 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 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 55,86 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; -c. înscris în Cartea Funciara nr. 20952-C1-U3 a localității Mizil (provenita 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 (provenita 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 prețul 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 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 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 222/22e, înscris în Cartea Funciara nr. 20144-C1-E7 a localității Mizil (provenita 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 (provenita 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 prețul de 105900 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 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



CoDEPOU
(not.)

GUNOI

vanzatoare si SC Tedymalcot SRL, in calitate de promitentii 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, inseris 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 Tedymalcot SRL, inseris sub nr. 35002/17.06.2011, 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 promitentii vanzatoare si SC Tedymalcot SRL, in calitate de promitentii 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, inseris 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, inseris 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.

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 Tedymalcot SRL, inseris sub nr. 39726/08.07.2011, 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 promitentii vanzatoare si SC Tedymalcot SRL, in calitate de promitentii 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, inseris 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.

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 Tedymalcot SRL, inseris sub nr. 39709/08.07.2011, 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 promitentii vanzatoare si SC Tedymalcot SRL, in calitate de promitentii 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-C1-U3 a localității Mizil (provenită 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 (provenită 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 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 Tedymlcot SRL, înscris sub nr. 33966/14.06.2011, 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 Tedymlcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 Balcescu, județul Prahova, compus din sala vânzare, vestibul, magazie, sas, grupuri sanitare, număr cadastral 347-Ct, împreună cu terenul aferent în suprafața de 123 mp., număr cadastral 347, înscris în Cartea Funciara nr. 21022 a localității Mizil (provenită 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 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 Tedymlcot SRL, înscris sub nr. 39714/08.07.2011, 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 Tedymlcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 (provenită 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 fără 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 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 Tedymlcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 Tedymlcot 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, sas, magazie și depozit, număr cadastral 376/1;p;b, înscris în Cartea Funciara nr. 20787-C1-U2 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 313/N), împreună cu terenul aferent în suprafață 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 preț 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 Tedymalcot 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 Tedymalcot 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 autentificare 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-C1-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 preț 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 Tedymalcot 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 Tedymalcot 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 autentificare 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 preț 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 Tedymalcot 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 si Publicitate Imobiliara Ploiesti. Terenul este administrat de SC Tedymalcot SRL, conform Contractului de administrare incheiat in data de 01.11.2011, care va inceta ca efect al incheierii prezentului contract.

30. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.41, bl.15-16, parter, ap. b, judetul Prahova, compus din spatiu vanzare-depozitare si grup sanitar, in suprafata utila de 49,19 mp., numar cadastral 138/16/b, inseris in Cartea Funciara nr. 20499-C1-U4 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 88/N), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 16,73 mp., in proprietate, numar cadastral 138, inseris in Cartea Funciara nr. 20499 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 88 (e:88/colectiva)), conform Incheierii nr. 69756/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 84000 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 Tedymalcot SRL, inseris sub nr. 39721/08.07.2011, 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 Tedymalcot SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notata sub nr. 59254/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28292/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

31. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.41, bl.15-16, ap. c, judetul Prahova, in suprafata utila de 52,20 mp., numar cadastral 138/16/c, inseris in Cartea Funciara nr. 20499-C1-U3 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 88/N), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 15,37 mp., in proprietate, numar cadastral 138, inseris in Cartea Funciara nr. 20499 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 88 (e:88/colectiva)), conform Incheierii nr. 69707/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 63000 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 Tedymalcot SRL, inseris sub nr. 39716/08.07.2011, 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 Tedymalcot SRL, in calitate de promitenta cumparatoare, notati sub nr. 59260/05.10.2012, care urmeaza a se radia din oficiu, ca efect al incheierii prezentului contract, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28477/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

32. spatiu comercial situat in Ors. Mizil, str. Nicolae Balcescu nr.43, bl.15, judetul Prahova, in suprafata utila de 77,66 mp., numar cadastral 393/15/-c, inseris in Cartea Funciara nr. 21028-C1-U5 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 333), impreuna cu terenul aferent in suprafata de 23,02 mp., in proprietate, numar cadastral 393, inseris in Cartea Funciara nr. 21028 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 333/N colectiva (e:333/N colectiva)), conform Incheierii nr. 69759/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 75500 lei fara 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. 39733/08.07.2011, 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, Ploiesti, încheiata între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 Balesescu, bl.43B, judetul Prahova, numar cadastral 413-C1, impreuna cu terenul aferent in suprafata de 63,37 mp., numar cadastral 413, inserise in Cartea Funciara nr. 21023 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 451), conform Incheierii nr. 69728/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 84000 lei fara 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. 39733/08.07.2011, 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, Ploiesti, încheiata între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 in suprafata de 52 mp. din acte (53 mp. din masuratori) curti constructii, situat in intravilanul Ors. Mizil, str. Blajului nr.12, bl.17, tarlăua 62, parcela Cc2065, judetul Prahova, numar cadastral 20371 (numar cadastral vechi 10182), inseris in Cartea Funciara nr. 20371 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 2945), conform Incheierii 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 Tedyalcot SRL, înscris sub nr. 39734/08.07.2011, 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, Ploiesti, încheiata între SC Fildat Prest SRL, în calitate de promitentă vânzătoare și SC Tedyalcot SRL, în calitate de promitentă cumpărătoare, 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 incaperi și o terasa neacoperita in suprafata utila de 28,18 mp., numar cadastral 268-C1, amplasat pe un teren in suprafata de 104 mp., caruia ii corespunde o cota indiviza de 9,89 mp., numar cadastral 268, inserise in Cartea Funciara nr. 21036 a localitatii Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 275(N), conform Incheierii nr. 69749/18.11.2011 eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiesti, la pretul de 63000 lei fara 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. 39696/08.07.2011, 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 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 autenticare 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, cofetarie, 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 Funciara 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 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. 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 autenticare 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 cofetarie în suprafața utilă de 51,50 mp., oficiu, spațiu depozitare, laborator, magazin, hol și grup sanitar în suprafața utilă de 99,78 mp., suprafața construită de 109 mp., număr cadastral 266/20A:c, înscris în Cartea Funciara 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 Funciara 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 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. 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 autenticare nr. 28361/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

38. spațiu comercial situat Ors. Mizil, str. Nicolae Bălcescu nr.30, bl.47, județul Prahova, în suprafața construită de 112,02, suprafața utilă de 97,40 mp., număr cadastral 3/47:pe, înscris în Cartea Funciara 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 Funciara 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 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 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 construcții, număr cadastral 995, înscris în Cartea Funciara nr. 20217 a localității Mizil (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 1016 (c: 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 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 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 (provenita 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 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 227 (c: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 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 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 vanzare 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:301)), 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.

Spatiul 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 Tedymalcot 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 rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 28306/22.04.2013 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti. Spatiul comercial este administrat de SC Tedymalcot SRL, conform Contractului de administrare incheiat in data de 01.11.2011, care va inceta ca efect al incheierii prezentului contract.

Eu vanzatoarea am dobandit 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 (douamilioaneoptisutezecemii) lei pana astazi, data autentificarii prezentului act, prin banca, iar diferenta in suma de 890.000 (optisutenouazecemii) 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 taxe si impozitele achitate, dupa cum rezulta 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 rezulta din Dovezile nr. 1 si nr. 2 din data de 24.04.2013, emise de Asociatia de Proprietari b.L.L. 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 sechate din circuitul civil pe calea vreunui act normativ de trecere in proprietate de stat, au ramas continuu in stapanirea mea in mod legal, nu sunt inchiriate, cu exceptia celor descrise la punctele 1, 18 si 41, situatie cunoscuta si

acceptata de cumpărătoare, nu au litigii la instanțele judecătorești, drept pentru care port întreaga răspundere.

Impozitele și taxele de orice natură, asupra imobilelor înstrăinate sunt în sarcina mea a vânzătoarei până astăzi, data autentificării prezentului act, dată de la care trec asupra cumpărătoarei.

Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, iar ea cumpărătoarea nu solicită certificatul de performanță energetică a clădirii, înțelegând să dobândească în aceste condiții.

Transmisțiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilelor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se fac astăzi data autentificării contractului.

Ea vânzătoarea garantează pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilelor conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. Cumpărătoarea a verificat starea în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente și eventualele vicii ascunse și declară, prin asociat unic și administrator, că nu a descoperit nimic în acest sens.

Subscrisa S.C. TEDYMALCOT S.R.L., prin asociat unic și administrator, declară că am cumpărat de la S.C. FILDAT PREST S.R.L., imobilele mai sus arătate la prețul de 3.700.000 (treimilioaseșapte sute mii) lei fără TVA, prețul fiecărui imobil fiind menționat în descrierea acestora, din care am plătit vânzătoarei suma de 2.810.000 (două mii opt sute zece mii) lei până astăzi, data autentificării prezentului act, prin banca, iar diferența în suma de 890.000 (opt sute nouăzeci mii) lei urmează să o plătesc până la data de 02.10.2018, cu instrumente de plată bancară.

Subscrisa S.C. TEDYMALCOT S.R.L., înțeleg să cumpăr imobilele descrise mai sus în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord, că și cu ipoteca legală în favoarea vânzătoarei.

Ea cumpărătoarea, prin asociat unic și administrator, declară că am primit actele de proprietate, documentațiile cadastrale și încheierile de intabulare pentru imobilele descrise mai sus.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina careia se află și cheltuielile de intabulare.

Ea Vânzătoarea, prin reprezentanți, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartile funciare ale imobilelor ce formează obiectul prezentului înscris.

Noi părțile, solicităm radierea din cartile funciare a Promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 2583-03.10.2012 de Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești.

Noi părțile declarăm, totodată, pe propria răspundere, că datele de identificare mai sus menționate sunt corecte și că nu s-a dispus nicio măsură de natură să ne restrângă capacitatea sau dreptul de dispoziție asupra bunurilor și că, înainte de semnarea prezentului act, am citit în întregime, ni s-a explicat și am înțeles conținutul acestuia, care exprimă voința noastră, asumându-ne întreaga responsabilitate în caz de litigii decurgând din reaua credință sau din declarații false cu privire la acest act.

Efectuarea înscrisului în registrul de carte funciară se face prin grija biroului notarial.

Tehnoredactat la Biroul Notarial Minea Octavian, Ploiești, în 45 exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, 41 exemplare pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, 3 exemplare s-au eliberat părților.

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

prin reprezentanți

S.C. TEDYMALCOT S.R.L.

prin asociat unic și administrator

ROMANIA
BIROUL NOTARIAL MINEA OCTAVIAN
 Adresa Ploiesti, str. Ion Miorescu, 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 în Mun. Ploiesti, str. Sold. Erou Nicolae Aghip 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, în calitate de asociat si administrator al S.C. FILDAT PREST S.R.L., cu sediul în Orasul Mizil, str. Nicolae Balcescu, bl.43C, judetul Prahova, înregistrata la Registrul Comertului cu numarul de ordine J29/1605/2010, CUI - 27831451, în baza Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr. 042/01.10.2012

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 SPCLP Ploiesti, la data de 12.02.2010, CNP - 1641220293125, în calitate de asociat al S.C. FILDAT PREST S.R.L., cu sediul în Orasul Mizil, str. Nicolae Balcescu, bl.43C, judetul Prahova, înregistrata la Registrul Comertului cu numarul de ordine J29/1605/2010, CUI - 27831451, în baza Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr. 002/01.10.2012

MANOLACHE DANIEL, cetatean roman, domiciliat în 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, în calitate de asociat unic si administrator al 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 numarul de ordine J29/1582/2010, CUI - 27819415, în baza Deciziei Asociatului Unic nr. 001/25.04.2013.

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

S-a perceput onorariu în valoare de 18720 lei si TVA 4492,80 prin Factura nr. 7435616 din 25.04.2013

S-a perceput taxa publicitate imobiliara în valoare de 20900 lei, prin G.P. nr. 82/25.04.2013

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

NOTAR PUBLIC
 Minea Octavian



PLAN INCADRARE IN ZONA
Sc.1:5 000

PLAN de DELIMITARE si AMPLASAMENT
al CORPULUI de PROPRIETATE
Sc.1:500

Judetul PRAHOVA
Teritoriul adm.Gura Vadului-INTRAVILAN
Adresa imobil:Com.Gura Vadului,
sat Gura Vadului,T.27,p.1014
Proprietar:Federalcoop Prahova
Str.Democratiei,nr.60-62,Plaiesti
Act proprietate:C.V.C.nr.221/19.03.1962
Autorizatie nr.7/16.01.1977
Certificat nr.700/12.05.2005
Proces Verbal nr.700/12.05.2005
Fisa Mijlocului Fix

Nr.cadastral al expulsi de proprietate..... 664
Vizit O.C.P.1.-Pn
Conferm.61 din L.7/96

Agentia Nationala de Cadastru si
Publicitate Imobiliara
Oficiul de cadastru si publicitate
imobiliara - Prahova
Nr.de Inregistrare..... data..... 13-06-2005
Verificat si receptionat
CONSILIER
ING. NICOLITA CONSTANTIN

Suprafata a terenului 1Cc=1102.00mp
Sara Pandelea

C1 Magazin
1Cc
Coneviliu Local
Drum

Nota: Se incheie se incheie se incheie in toleranta

SC.TETAR STAR s.r.l.
Aut. seria B, nr.114
Ing.T. BOERGH
Aut.O.N.C.G.C.
nr.2100

INSTRINARE CORP PROPRIETATE

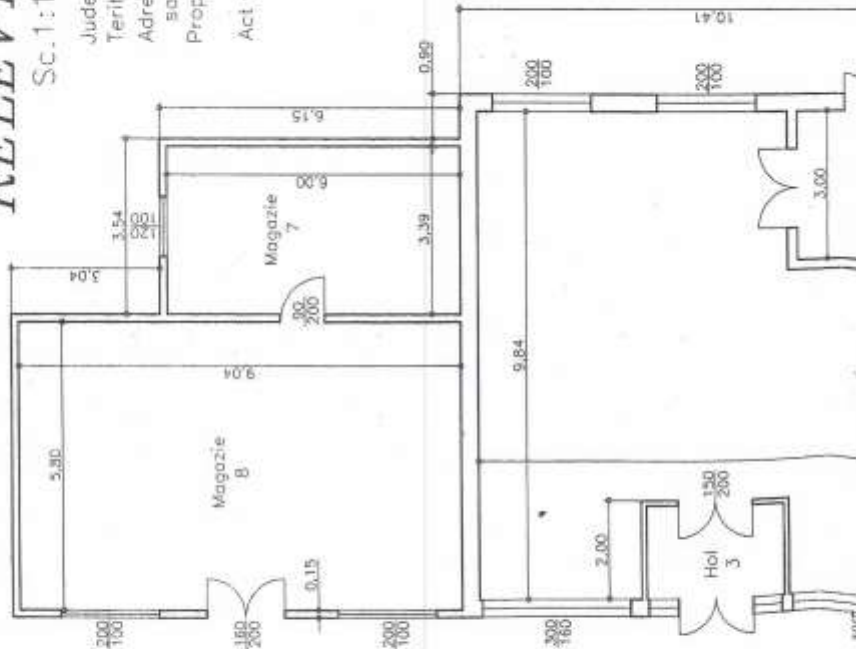
Beneficiar:FEDERALCOOP PRAHOVA
Dobanditor:

Sc.1:500

Relevu C1-Porter
S.c.=211.40mp

RELEVU C1

Sc.1:100



Judetul PRAHOVA

Teritoriul adm.Gura Vadului-INTRAVIL

Adresa imobil:Com.Gura Vadului,

sot Gura Vadului,T.27,p.1014

Proprietar:Federalecoop Prahova

-Str.Democratiei,nr.50-52,Picesti

Act proprietate:C.V.C.nr.221/19.03.1962

Autorizatie nr.7/16.01.1977

Certificat nr.700/12.05.2005

Proces Verbal nr.700/12.05.2005

Fisa Mijlocului Fix

Agencia Nacionala de Cadastru si Publicitate Imobiliara

Vizat D.088/Cadastre si publicitate Conf.art.61 Indispoz.19/2005

Nr. de Inregistrare: 9293

Verificat si receptionat

CONSILIER

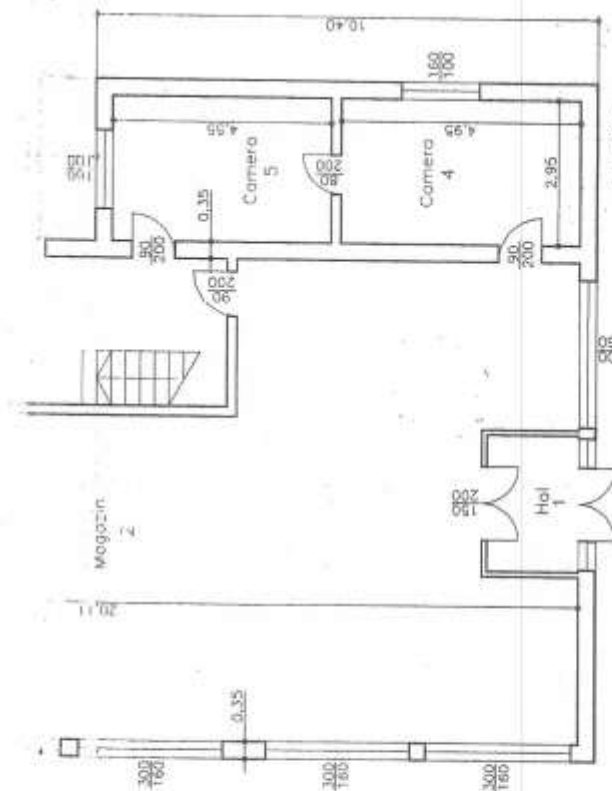
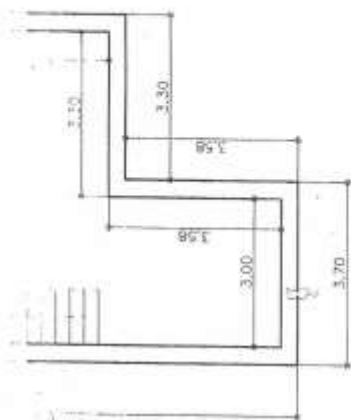
Relevu C1-Subsista Constantin

S.c.=50.75mp

S.u.=38.79mp



13-06-2005



RECAPITULATIE C1

Nr. Incipere	Denumire Incipere	Suprafata utila (mp)
1	HCL	5,32
2	MAGAZIN	164,44
3	HCL	5,32
4	CAMERA	14,60
5	CAMERA	13,42
6	CAMERA	18,90
7	MAGAZIN	20,34
8	MAGAZIN	52,43
TOTAL		204,77
Subtotal		38,79

Concettualizzazioe costruttiva C1

Fundatie:	Beton
Zidarie:	Caramida
Pardoseli:	Mosaic
Planseu:	Beton
Încalzitare:	Tabla

S.C.TETAR STARS
Aut.seria B,nr.1

Ploiesti

Ploiesti

Ing. T. BOERCH

AUTON.G.C.C. - **Autonoma B**
AUTONOMIA - Nr 2160

nr 21099400 TIME 00:00

11/11/2019

Sc. 1:100

Dobanditor:

Beneficiar:FEDERAL COOP PRAHOVA

ENSTRAINARE CORP PROPRIETATE

PLAN INCADRARE IN ZONA
Sc.1:5 000

PLAN de DELIMITARE si AMPLASAMENT
al CORPULUI de PROPRIETATE
Sc.1:500

Judetul PRAHOVA
Teritoriu adm.Gura Vadului-INTRAVILAN
Adresa imobil:Com.Gura Vadului,
sat Gura Vadului,T.27,p.1014
Proprietar:Federalcoop Prahova
Str.Democratiei,nr.60-62,Ploiesti
Act proprietate:C.V.C.nr.221/19.03.1962
Autorizatie nr.7/15.01.1977
Certificat nr.700/12.05.2005
Proces Verbal nr.700/12.05.2005
Fisa Mijlocului Fix

Nr.cadastrului corpului de proprietate.....
Vizat O.C.P.I.-Ph.
Confer.art.61 din L.7/96

Agentia Nationala de Cadastru si
Publicitate Imobiliara
Oficiul de cadastru si publicitate
imobiliara - Prahova
Nr.de Inregistrare.....data.....
Verificat si receptionat
CONSILIER
IN CERCULITA CONSTANTIN

13-06-2005

Nota: S. se incadreaza in toleranta

INSTRINARE CORP PROPRIETATE

Beneficiar:FEDERALCOOP PRAHOVA
Dobanditor:

Sc.1:500

Ing.T.BOERGHIU
Aut.O.N.C.G.C.
nr.2100

SC TEDYMALCOT SRL
Aut seria B.nr.114
TYSTAR STAR
S.R.L.
Ploiesti

PLAN INCADRARE IN ZONA
Sc.1:5 000

PLAN de DELIMITARE si AMPLASAMENT
al CORPULUI de PROPRIETATE
Sc.1:500

Judetul PRAHOVA
Teritoriu adm.Gura Vadului-INTRAVILAN
Adresa imobil:Com.Gura Vadului,
sat Gura Vadului,T.27,p.1014
Proprietar:Federalcoop Prahova
Str.Democratiei,nr.60-62,Ploiesti
Act proprietate:C.V.C.nr.221/19.03.1962
Autorizatie nr.7/15.01.1977
Certificat nr.700/12.05.2005
Proces Verbal nr.700/12.05.2005
Fisa Mijlocului Fix

Nr.cadastrului corpului de proprietate.....
Vizat O.C.P.I.-Ph.
Confer.art.61 din L.7/96

Agentia Nationala de Cadastru si
Publicitate Imobiliara
Oficiul de cadastru si publicitate
imobiliara - Prahova
Nr.de Inregistrare.....data.....
Verificat si receptionat
CONSILIER
IN CERCULITA CONSTANTIN

13-06-2005

Nota: S. se incadreaza in toleranta

INSTRINARE CORP PROPRIETATE

Beneficiar:FEDERALCOOP PRAHOVA
Dobanditor:

Sc.1:500

Ing.T.BOERGHIU
Aut.O.N.C.G.C.
nr.2100

SC TEDYMALCOT SRL
Aut seria B.nr.114
TYSTAR STAR
S.R.L.
Ploiesti