

S.C. SEVAL S.R.L

Ploiesti, Str. V. Costache nr.43

J 29/ 395/ 2005

C.U.I. 17171579

Tel. / Fax: 0244 510949

Anexa 2.8 la PG Bhdn
6.10.2022

SEVAL



RAPORT DE EVALUARE

Nr.2021-07-03

Proprietate imobiliara

Breaza de Jos, Str. Victoriei nr.5, judetul Prahova

Beneficiar : Orasul Breaza

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIUL LOCAL
MITREA RADU DANIEL



CONTRASIGNATA
SECRETAR GENERAL ORAS
GORAN MARIA CRISTINA

Intocmit,

Ing. Liliana Beldeanu



3. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul sau destinatarul evaluării, valoarea estimată fiind obiectivă și imparțială.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed.2020, ANEVAR.
- Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorii nu pot da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
- Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul declarat. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și clientului acestuia, cu specificarea formei și contextul în care ar urma să apară.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respective cu respectarea legislației în vigoare.

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară situată în Breaza de Jos, Str. Victoriei nr. 5, județul Prahova, compusă din :

- Teren intravilan: $S = 464 \text{ mp}$
- Construcție-spațiu comercial: $Sc = 340 \text{ mp}$

2. Scopul evaluării

Scopul declarat de beneficiar: stabilirea pretului de piață în vederea cumpărării.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

Prezentul raport de evaluare se adresează ORASULUI BREAZA în calitate de *client* și *destinatar* al prezentului raport de evaluare.

3. Data evaluării

Data la care valoarea estimată este valabilă, este 15.07.2021.

Curs valutar B.N.R. = 4,9277 lei/ EUR

4. Metodologia de evaluare

Având în vedere scopul declarat de beneficiar, tipul valorii adecvat, selectat de evaluator ca bază de evaluare este: **valoarea de piață**.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conform standardelor de evaluare a bunurilor 2020, pentru estimarea valorii de piață, se folosesc următoarele abordări

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

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.

- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în proprietatea evaluată. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.
- Scopul declarat de client a 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, în condițiile tipului valorii selectate;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.

C. ANALIZA DE PIATA

Analiza pieței imobiliare este o etapa de baza parcursa de catre evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piața a unei proprietăți imobiliare.

Studiul pornește de la definirea tipului de proprietate, de la analiza potențialului de a produce venituri, studiind localizarea proprietății imobiliare, precum și caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Oferta de vânzare de proprietati similare este inexistentă.

Oferta de inchiriere pentru spatii cu destinatii comerciale situate in zone similare nu este mare, preturile aflându-se în intervalul 5-15 EUR/mp în functie de pozitie, suprafata, finisaje si dotari.

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic

Proprietatea apartine S.C. PRAHOVA COM SA BREAZA

Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului urmatoarele documente:

- Extras de carte funciara pentru informare, nr.25620/ 25.06.2021
- Schita proprietatii

Anexa 3

FISA EVALUARE CHIRIE

Adresa: Breaza de Jos, Str. Victoriei nr.5, judetul Prahova

-Metoda comparatiei directe -

Constă în analiza pieței proprietatilor comparabile, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții sau oferte și a elementelor de comparații cu proprietăți similare.

Sensul corecțiilor este pozitiv (+) pentru comparabilele inferioare si negativ (-) pentru comparabilele superioare.

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Proprietatea de evaluat	C1	C2	C3
0	Preț ofertă	EURO/mp luna		14.00	10.00	10.00
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
		EUR/ mp luna		-1.4	-1.0	-1.0
	Preț tranzacție ipotetica	EUR/ mp luna		12.6	9.0	9.0
1	Dreptul de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
		EUR/ mp luna		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		12.6	9.0	9.0
2	Condițiile de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	%		0%	0%	0%
		EUR/ mp luna		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		12.6	9.0	9.0
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Ajustare	%		0%	0%	0%
		EUR/ mp luna		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		12.6	9.0	9.0
4	Condițiile pieței (Data ofertei)	luna an	07 2021	07 2021	07 2021	07 2021
	Ajustare	%		0%	0%	0%
		EUR/ mp luna		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		12.6	9.0	9.0
5	Localizare		Piata	Centru Republicii	Nistoresti DN1	Republicii
	Ajustare	%		-5%	5%	5%
		EUR/ mp luna		-0.6	0.5	0.5
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		12.0	9.5	9.5
6	Suprafața utila	mp	280	80	40	40
	Ajustare	%		0%	0%	0%
		EUR/ mp luna		0.0	0.0	0.0
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		12.0	9.5	9.5
7	Finisaje/dotari		partial sup/minime	sup/camere video,paza,alar ma	sup/similare	similare
	Ajustare	%		-10%	0%	0%
		EUR/ mp luna		-1.3	0.0	0.0
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		10.7	9.5	9.5
8	Destinație spațiu		comercial	comercial	comercial	comercial
	Ajustare	%		0%	0%	0%
		EUR/ mp luna		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		10.7	9.5	9.5
9	Stare tehnica		buna	f. buna	buna	buna
	Ajustare	%		-10%	0%	0%
		EUR/ mp luna		-1.3	0.0	0.0
	Preț ajustat	EUR/ mp luna		9.5	9.5	9.5
	Suma ajustarilor %(în valoare absolută)	%		25.00%	5.00%	5.00%
	Suma ajustarilor (în valoare absolută)	EUR/mp luna		3.15	0.45	0.45
	Ajustarea cea mai mica %		5.00%			
	Valoarea aleasa	EURO/ mp luna	9.45			

114

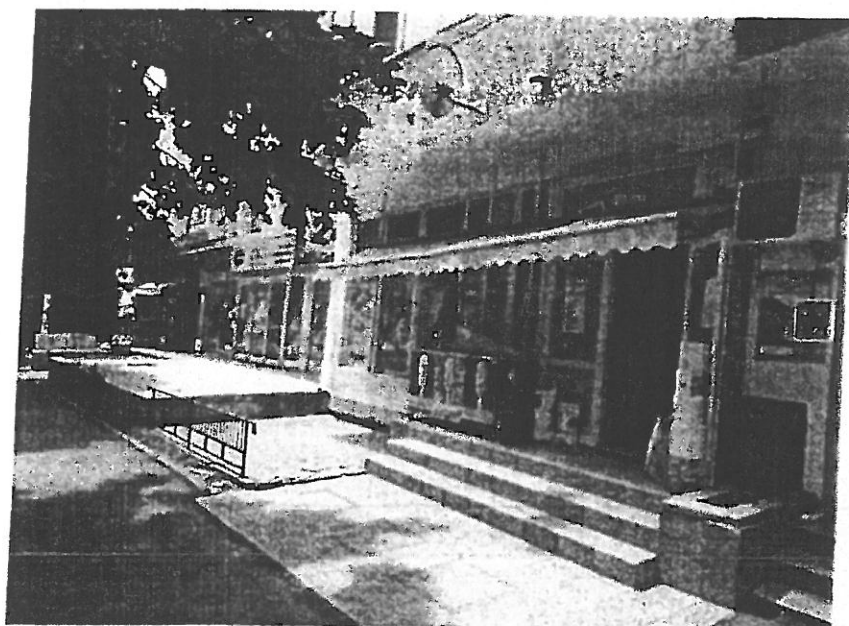
[action]=redirector&ref[0][method]=index]

Pagina principala / / Imobiliare / Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / Imobiliare / birouri-spatii-comerciale / Birouri - Spatii comerciale - Prahova / Imobiliare / birouri-spatii-comerciale / prahova-judet / Birouri - Spatii comerciale - Breaza / Imobiliare / birouri-spatii-comerciale / breaza_66189 /

Toyota Avensis
6.999 €
cumpara

Toyota Avensis
4.950 €
cumpara

Ads by autoscout24.ro



o o



Vanzator



Razvan

Pe OLX din iulie 2012

Activ pe 14 iulie 2021

Mai multe anunuri ale acestui
vanzator

(/oferte/user/4GyC/)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Localizare

Breaza,
Prahova



Toyota Avensis

EZ: - KM: 142000

5.999 €
cumpara

Toyota Avensis

Postat azi la 08:52

Proprietar inchiriez spatiu comercial ultra-central Breaza

1 099 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?
BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=222190689)

REACTUALIZEAZĂ (HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REACTUALIZE/?
BS=ADPAGE_PUSHUP)

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 50 m²

Descriere

PROPRIETAR, persoana fizica, inchiriez spatiu comercial ultra-central, situat in localitatea Breaza, jud. Prahova.

Spatiu are 2 intrari:

Intrare principala pentru clienti direct din strada principala, Bd. Republicii;

Intrare secundara in spate pentru aprovizionare marfa, gunoi, etc.

Mesaje / myaccount/answers/

(https://www.olx.ro/observed)

(/) Dispune de toate utilitatile, inclusiv centrala termica pe gaz noua, alarma, supraveghere video,

(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]

[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fp

inchiriez-spatiu-comercial-ultra-central-breaza-

IDf2hVN.html%232af9716aea%3Bpromoted&ref[0]

Contul
meu

125

[method]=index]

Pagina principala / / Imobiliare / / Birouri - Spatii comerciale / / Birouri - Spatii comerciale - Prahova / / Birouri - Spatii comerciale - Breaza / / Birouri - Spatii comerciale - Breaza 66189/

Toyota Avensis
4.950 €
cumpara

Toyota Avensis
6.000 €
cumpara

Ads by aiescol24.ro

Postat 20 Iunie 2021

Închiriez spațiu, pretabil farmacie, cartier Nistoresti, DNI.
400 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ [\[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=222107621\]](https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=222107621)

REACTUALIZEAZĂ [\[HTTPS://WWW.OLX.RO/BS=ADPAGE_PUSHUP/\]](https://www.olx.ro/BS=ADPAGE_PUSHUP/)

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 40 m²

Descriere

Casa pe DNI, nemobilata, stare foarte buna, toate utilitățile, pretabil funcționare farmacie

ID: 222107621

Vizualizări 23

Raportează



Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Întră în cont /
Cont nou

Suna vanzatorul

Trimite mesaj



Claudia
Pe OLX din Iunie 2021
Activ pe 21 Iunie 2021

XXX XXX XXX Arata

Localizare

Breaza,
Prahova



Scrie mesajul tău...

Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Toyota Avensis

EZ - KM. 124999

4.950 €
cumpara

Toyota Avensis

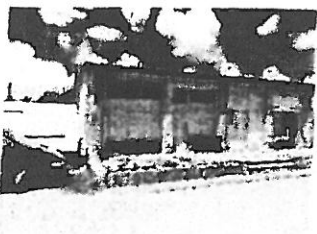
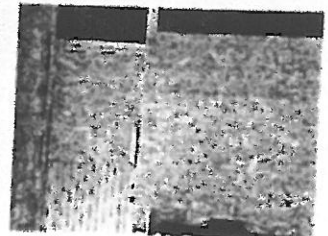
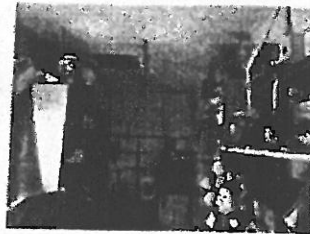
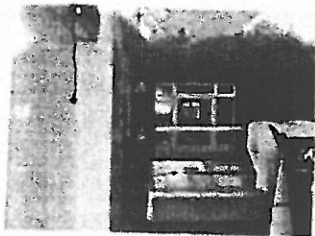
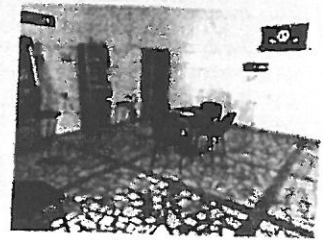
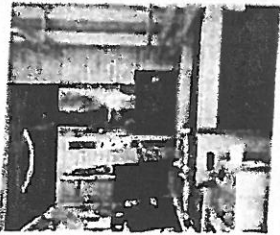
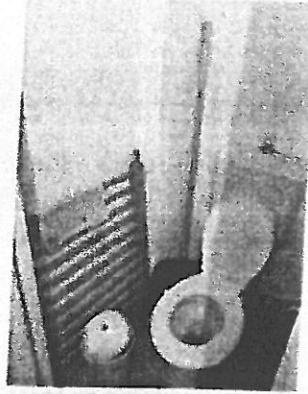
Anunțuri similare

Mesaje(/myaccount/answers/)

[\[https://www.olx.ro/observed\]](https://www.olx.ro/observed)

Contul
meu

[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]{url=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fspatiu-pretabil-farmacie-cartier-nistoresti-dn1-IDfVvKZ.html%232af9716aea&ref\[0\]\[action\]=redirector&](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]{url=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fspatiu-pretabil-farmacie-cartier-nistoresti-dn1-IDfVvKZ.html%232af9716aea&ref[0][action]=redirector&)

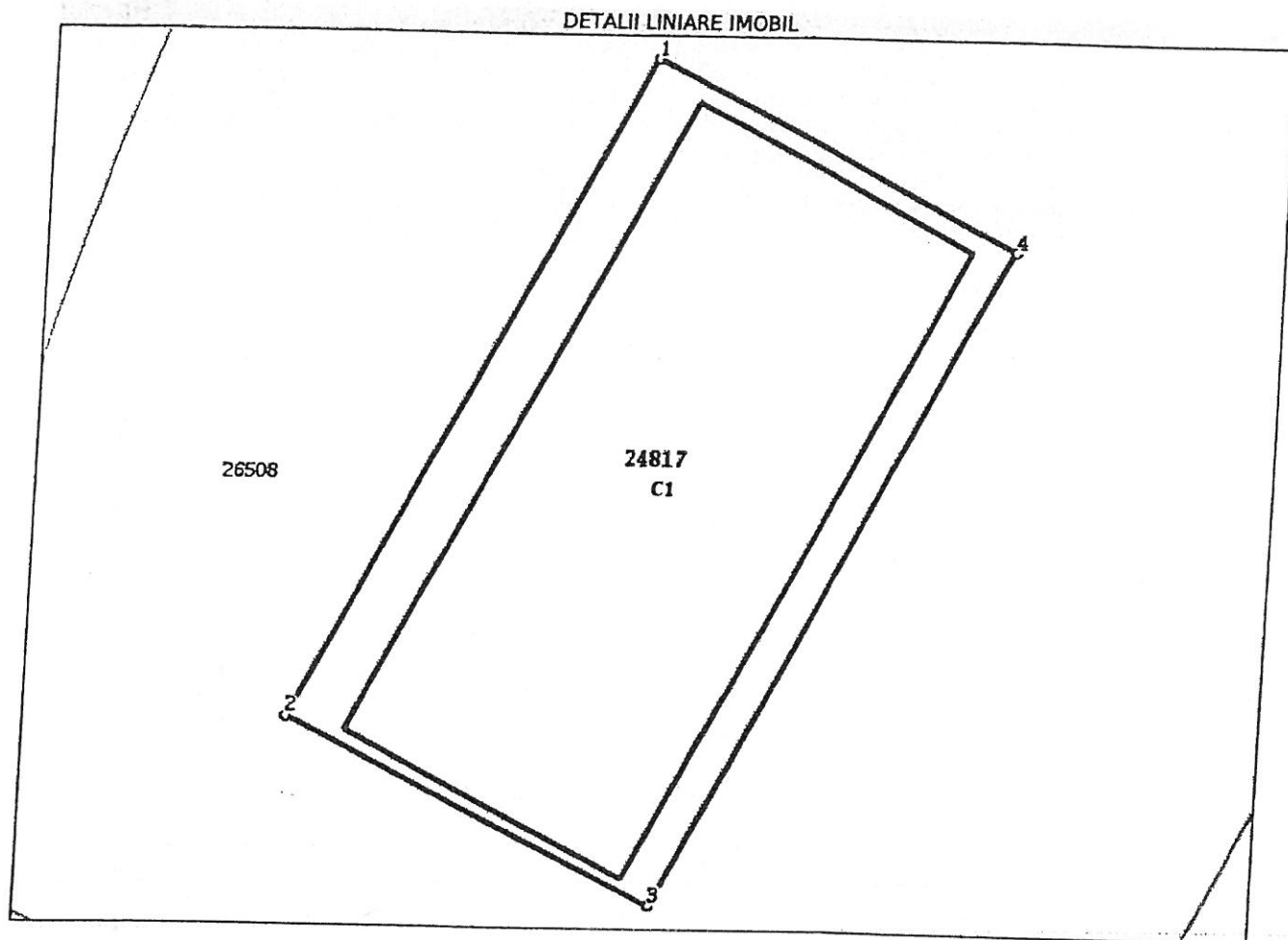


127

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24817	464	or. Breaza

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	464	28	526, 529	-	

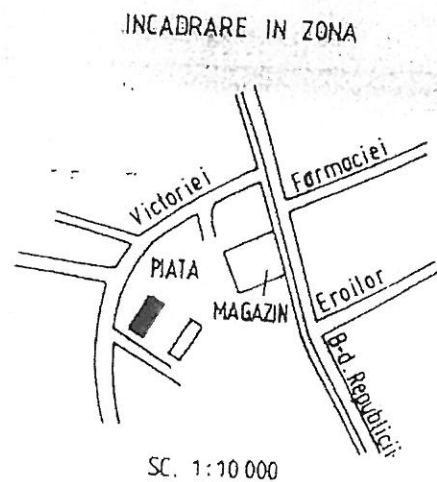
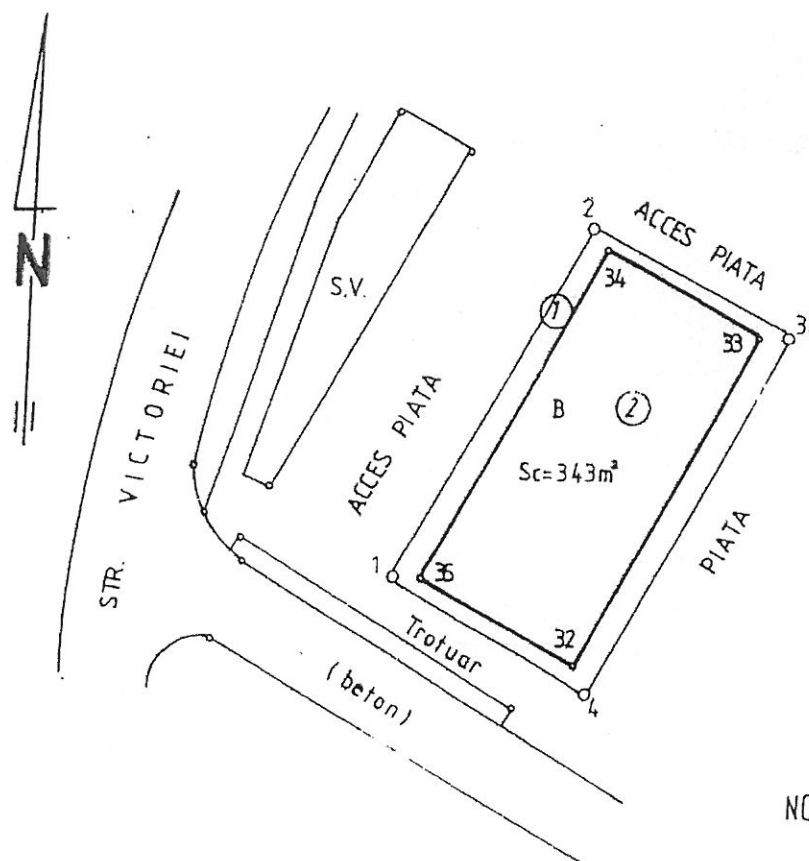
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	24817-C1	construcții administrative și social culturale	340	Cu acte	S. construita la sol: 340 mp; Spatiu comercial

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.874
2	3	16.072
3	4	28.846



NOTA: LUCRAREA S-A EXECUTAT IN SISTEM
DE PROIECTIE STEREOGRAFIC.

CALCULUL SUPRAFETEI

Nr. coord.	X	Y	DISTANTA
1	21 887,85	19 966,02	
2	21 900,86	19 991,75	28,85
3	21 915,15	19 984,30	16,11
4	21 902,10	19 958,57	28,85
			15,80
2 S = 928,48			
S = 464,00 m²			

PUNCTUL DE VEDERE AL CONSILIULUI LOCAL BREAZA

PRIMAR

SECRETAR

A V I Z A T

D.U.A.T. - PH.
DIRECTOR
arch. I. STOICA

O.C.D.T.A. - PH.
DIRECTOR
ing. E. OLTEANU

RECAPITULATIA SUPRAFETELOR

NR. PARCELA	P E R	Suprafață construcții	Suprafață rețele	Suprafață transport	Suprafață liberă
1				121,00	
2		343,00			
TOTAL		343,00	—	121,00	—
TOTAL GENERAL = 464,00 m²					

PR. NR. 1 / 1993

S.C. „PRAHOVA COM” S.A.

BREAZA

ALIMENTARA

AUTORIZATIA nr. 2141 / 17-06-1992

Inghet. Munteanu Ioan Virgil
Str. E.P. Haiduc 14, Ploiești

MUNTEANU IOAN VIRGIL