

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILE:

1. Teren intravilan 256 mp, situat in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 4A , jud. Prahova si constructia C1 florarie/cofetarie ;
2. Teren intravilan 687,30 mp/indiviz din 4.036mp, situat in Sinaia, bdl. Carol I nr. 4 , jud. Prahova si constructia C1 Cladire anexa Caraiman ;
3. Vila Carpati, Sinaia, str. Octavian Goga nr. 11, jud. Prahova:
 - Cafe bar situat la parter cu $Sc = 62$ mp si $Su = 48,13$ mp
 - Apartament etaj 7/strada $Sc = 39$ mp si $Su = 28,39$ mp;
 - Apartament etaj 7/curte $Sc = 28,82$ mp si $Su = 20,59$ mp;

Proprietar: SC PALACE SA

Client: SC PALACE SA

Destinatar: SC PALACE SA

- Martie 2017 -



Către:

SC PALACE SA, cu sediul in Sinaia, str. Octavian Goga CIF RO1332822 cu sediul social in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 4, jud. Prahova

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre evaluare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform discutiei între evaluatori și client, precum si a contractului cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piața specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisa deliberat nicio informție relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va multumim ca ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicatii ulterioare.

Cu stimă,

Dipl. ing. Mihail-Octavian Toader

MEMBRU TITULAR - EXPERT EVALUATOR ANEVAR



CUPRINS

| | |
|--|-----------|
| SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE..... | 3 |
| I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII..... | 4 |
| 1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTE EVALUATORULUI..... | 4 |
| 2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNIATI..... | 4 |
| 3 SCOPUL EVALUARII..... | 4 |
| 4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII..... | 4 |
| 5 TIPUL VALORII..... | 5 |
| 6 DATA EVALUARII..... | 5 |
| 7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII..... | 5 |
| 8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA..... | 5 |
| 9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE..... | 6 |
| 10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE..... | 7 |
| 11 DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE ANEVAR..... | 7 |
| 12 DESCRIEREA RAPORTULUI..... | 8 |
| II. PREZENTAREA DATELOR..... | 9 |
| 1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT.DESCRIEREA JURIDICA..... | 9 |
| 2 IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE..... | 9 |
| 3 DATE DESPRE ZONA, COMUNA, VECINATATI SI AMPLASAMENTE..... | 9 |
| 4 INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT..... | 10 |
| 5 DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR..... | 10 |
| 6 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE..... | 11 |
| 7 ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE..... | 11 |
| III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE..... | 12 |
| IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI..... | 13 |
| V. EVALUARE..... | 14 |
| 1 ABORDAREA PRIN COST..... | 14 |
| 2 ABORDAREA PRIN PIATA..... | 15 |
| 3 ABORDAREA PRIN VENIT..... | 16 |
| VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA VALORII..... | 16 |
| VII. ANEXE RAPORT..... | 17 |
| 1 LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT..... | 17 |
| 2 FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII..... | 19 |
| 3 ANEXE DE CALCUL..... | 21 |
| 4 DATE DESPRE VANZARI SI COTATII..... | 25 |
| 6 DOCUMENTE DE PROPRIETATE SI CADASTRU..... | 40 |

| | |
|---|--|
| Autorul lucrării Evaluator autorizat | PFA TOADER MIHAIL OCTAVIAN MARIN prin ing. Toader Mihail Octavian-evaluator EPI si EBM Sinaia, str. Octavian Goga 9-11, jud. PH CUI 17254172, F29/1507/2010 Legitimatie ANEVAR nr. 16673/2017 E-mail: mihailoctavian@hotmail.com Tel.: 0722379240 Asigurare : 10.000 EUR valabila pana la 31.12.2017 |
| Solicitantul | SC PALACE SA; |
| Identificare client | SC Palace SA cu CIF 1332822 Sinaia, str. Octavian Goga nr. 4, jud. Prahova |
| Domiciliu client | Sinaia, str. Octavian Goga nr. 4, jud. Prahova |
| Proprietatea evaluată | <p>Obiectul evaluării îl constituie proprietatile imobiliare urmatoare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teren intravilan 256 mp, situat in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 4A , jud. Prahova in scris in Cartea funciara nr. 21031/Sinaia, nr. CAD: 324 si constructia C1 florarie/cofetarie avan Sc = 52 mp respectiv Su = 42,24 mp, PIF 1965; 2. Teren intravilan 687,30 mp/indiviz din 4.036mp, situat in Sinaia, bdl. Carol I nr. 4 , jud. Prahova in scris in Cartea funciara nr. 20486/Sinaia, nr. CAD: 891 si constructia C1 Cladire anexa avad Sc = 292.82 mp respectiv Su = 212,81 mp, PIF 1882; |
| Identificare | <ol style="list-style-type: none"> 3. Cladiri, situate in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 11, Vila Carpati , jud. Prahova in scris in Cartea funciara nr. 23838/Sinaia, nr. CAD: 23838 si din constructia C1 Vila Carpati/ PIF 1936: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cafe bar situat la parter cu Sc = 62 mp si Su = 48,13 mp ➤ Apartament etaj 7/strada Sc = 39 mp si Su = 28,39 mp; ➤ Apartament etaj 7/curte Sc = 28,82 mp si Su = 20,59 mp; |
| Utilitati existente | En.electr.Da; Apa-canal: Da; Gaze: Da; Tel. Mobila Da; Internet:Da; |
| Proprietar | SC PALACE SA |
| Adresa proprietatii | Jud: PRAHOVA, Sinaia, str. Octavian Goga nr. 11; |
| Cartier | Zona: centrala |
| Cod postal | 106100; |
| Ipoteze speciale | Valoarea estimata este in ipoteza liber de sarcini. |
| Data inspectiei | 09.02.2017; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat TOADER MIHAIL OCTAVIAN, in prezenta beneficiarului; |
| Data evaluarii | 09.03.2017 la un curs de 4,5456 lei pentru un euro |
| Data finalizare raport | 09.03.2017 |
| Scopul evaluarii | Estimarea valorii de piata pentru vanzarea imobilului. |
| Tipul valorii | Valoarea de piata |
| Declararea valorii | Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin venit |

Valoarea de piata:

1. Imobil Florarie/Cofetarie = 110.526 lei/ 24.315 €;
2. Imobil Cladire Anexa Caraiman = 128.412 lei/28.249 €;
3. Imobil Cafe Bar = 110.196/24.242 €;
4. Imobil Apart. et. 7/strada = 32.721 lei/ 7.198 €;
5. Imobil Apart. et. 7/curte = 23.731 lei/5.221 €

Prin imobil intelegem cladire + teren asa cum au fost definite anterior.

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de PFA TOADER MIHAIL OCTAVIAN MARIN prin ing. Toader Mihail Octavian-evaluator EPI si EBM, Sinaia, str. Octavian Goga 9-11, jud. PH, CUI 17254172, F29/1507/2010

Legitimatie ANEVAR nr. 16673/2017

E-mail: mihailoctavian@hotmail.com Tel.: 0722379240;

Asigurare : 10.000 EUR valabila pana la 31.12.2017

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatoru poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client si utilizator desemnat: SC PALACE SA

Scopul evaluarii : evaluarea este realizata pentru **vanzarea imobilelor**

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

Obiectul evaluării il constituie proprietatile imobiliare urmatoare:

1. Teren intravilan 256 mp, situat in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 4A, jud. Prahova inscris in Cartea funciara nr. 21031/Sinaia, nr. CAD: 324 si constructia C1 florarie/cofetarie avan Sc = 52 mp respectiv Su = 42,24 mp, PIF 1965;

2. Teren intravilan 687,30 mp indiviz din 4.036mp, situat in Sinaia, bdl. Carol I nr. 4, jud. Prahova inscris in Cartea funciara nr. 20486/Sinaia, nr. CAD: 891 si constructia C1 Cladire anexa avad Sc = 292.82 mp respectiv Su = 212,81 mp, PIF 1882;

3. Teren intravilan 330,39 mp, situat in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 11, Vila Carpati, jud. Prahova in scris in Cartea funciara nr. 23838/Sinaia, nr. CAD: 23838 si din constructia C1 Vila Carpati/ PIF 1936:

- Cafe bar situat la parter cu Sc = 62 mp si Su = 48,13 mp
- Apartament etaj 7/strada Sc = 39 mp si Su = 28,39 mp;
- Apartament etaj 7/curte Sc = 28,82 mp si Su = 20,59 mp;

Înscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție si sarcini: Nu exista

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piață**. Valoarea de piață este:

- "Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere".

Valoarea estimata nu va contine TVA.

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 09.02.2017

Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Toader Mihail Octavian in prezenta clientului.

Data evaluarii: 09.03.2017, curs euro BNR 4,5456 lei.

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 09.03.2017

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze special, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop rezidential, fiind estimat în aceasta ipoteza.

7. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar ;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din mass-media aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico-dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a solului neexistând un studiu în acest sens, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări 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.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selecției metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: Terenurile sunt situate in zona de Monumente istorice si ca atare sunt supuse unor restrictii constructive specifice. Terenurile Anexa Caraiman si Florarie sunt situate in plus in Parcul Dimitrie Ghica si sunt construibile maxim 5% din acestea.

9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorilor) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

10. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR 2016

In prezenta lucrare au fost utilizate Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România 2016, care includ:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general);
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- SEV 103 - Raportare (IVS 103);

Standarde referitoare la active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri (IVS 232);
- SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233);
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300);

Aplicatii ale evaluarii

- SEV 310 - Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310);

- SEV 400 - Verificarea evaluărilor

Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:

- GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
- GME 520 - Evaluarea pentru pentru garantarea imprumutului;
- GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Glosar IVS 2016

Cadru legal - Legislatia nationala

Alte reglementări - Publicatii de specialitate ANEVAR

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Extras de Carte Funciara pentru informare cu nr. cerere 11368/14.02.2017;
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 11370/14.02.2017;
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 11374/14.02.2017(Cafe bar) emise de OCPI Prahova;

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilele descrise mai sus, înscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale, apartine lui SC PALACE SA IN COTA DE 1/1.
Conform Extrasului CF, partea a III-a dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție si sarcini, NU exista.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona turistica Valea Prahovei, orasul Sinaia fiind considerat perla Carpatilor;
- Sub zona este ultracentrala a parcului orasenesc unde se afla obiective turistice de epoca: Cazinoul, Hotel Palace si Caraiman .
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala cu clasele I – VIII, gradinita de copii, si colegiul Mihai Cantacuzino Sinaia;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica si medie;
- Sedii de banci: da in centru;
- Muzeu: Castelul regal Peles;
- Institutii de cult: biserica in apropiere;
- Lacuri: - nu

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: Se gaseste pe DN 1 . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri.
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Statie de autobuz - la distanta mica;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mica
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizatat
- Trafic auto scazut
- Trafic pietonal scazut

4. Decriere amplasament

- Imobilul este amplasat in zona centrala a orasului Sinaia.
- Zona este rezidentiala.
- Strada catre amplasament, este o strada asfaltata, cu circulatia in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

5. Decrierea proprietatii imobiliare