

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA nr.
privind aprobarea majorării capitalului social al societății Transport
Călători Express S.A. Ploiești prin aport în natură

Văzând Referatul de aprobare nr. __/__.2023 al primarului municipiului Ploiești, dl. Andrei-Liviu Volosevici, precum și Adresa nr. 10052/15.06.2023 a Transport Călători Express S.A. privind necesitatea majorării capitalului social cu bunuri imobile;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. __/__.2023 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, de Raportul de specialitate nr. __/__.2023 al Direcției Gestiune Patrimoniu;

Luând în considerare Avizul din data de __.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

În conformitate cu prevederile art. 210 și următoarele din Legea nr. 31/1990, republicată, privind societățile, modificată și completată;

În temeiul prevederilor art. 129, art. 139, art. 154, art. 196 alin. (1) lit. a) și art.361 alin.2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Ploiești în domeniul privat al municipiului Ploiești a bunurilor imobile, având următoarele date de identificare:

- teren în suprafață de 55.742 m.p., situat în mun. Ploiești, str. Găgeni nr. 88, înscris în C.F. nr. 144440, cu nr. cadastral 144440,
- clădire sediu administrativ corp B, în suprafață de 976 m.p., situată în mun. Ploiești, str. Găgeni nr. 88, înscris în C.F. nr. 144440, cu nr. cadastral 144440-C1,
- clădire sediu administrativ corp A în suprafață de 304 m.p., situată în mun. Ploiești, înscris în C.F. nr. 144440, cu nr. cadastral 144440-C2.

Art. 2. Se aprobă preluarea din administrarea Transport Călători Express S.A. a bunurilor identificate la art.1 și încheierea actului adițional la contractul de delegare a gestiunii serviciului public de transport local de persoane prin curse regulate în Municipiul Ploiești nr.21980/04.11.2019, în mod corespunzător.

Art. 3. Se însușesc valorile rezultate din Raportul de evaluare a imobilelor prevăzute la art. 1, înregistrat la Transport Călători Express S.A. sub nr. 10042/15.06.2023 și la Municipiul Ploiești sub nr. __/__.2023 (ce se constituie în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre), raport întocmit de Constantin G. Valerică Expert Evaluator, evaluator autorizat membru titular ANEVAR, selectat de Transport Călători Express S.A. cu respectarea prevederilor legale, astfel:

- teren în suprafață de 55.742 m.p., situat în mun. Ploiești, str. Găgeni nr. 88, înscris în C.F. nr. 144440, cu nr. cadastral 144440, având valoarea de 24.609.500 lei,
- clădire sediu administrativ corp B, în suprafață de 976 m.p., situată în mun. Ploiești, str. Găgeni nr. 88, înscris în C.F. nr. 144440, cu nr. cadastral 144440-C1, având valoarea de 4.383.600 lei,
- clădire sediu administrativ corp A în suprafață de 304 m.p., situată în mun. Ploiești, înscris în C.F. nr. 144440, cu nr. cadastral 144440-C2, având valoarea de 1.185.700 lei.

Art. 4. Se aprobă majorarea capitalului social al societății Transport Călători Express S.A. cu aportul în natură adus de acționarul majoritar Municipiul Ploiești, în valoare de 30.178.800 lei constând în bunurile imobile menționate la art. 2, valoare stabilită în baza Raportului de evaluare, întocmit de Constantin G. Valerică Expert Evaluator.

Art. 5. Având în vedere calitatea Municipiului Ploiești de asociat unic la Servicii de Gospodărire Urbană Ploiești S.R.L., se aprobă renunțarea la dreptul de preferință al acționarului minoritar cu privire la subscrierea și vărsarea de aporturi pentru păstrarea cotei de participare la capitalul social al societății Transport Călători Express S.A.

Art. 6. Se aprobă majorarea numărului de acțiuni, de la 512.100 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, la 3.529.980 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, prin emiterea unui număr de 3.017.880 acțiuni noi, nominative și emise în formă dematerializată, care se atribuie în totalitate acționarului majoritar Municipiul Ploiești, care subscie și varsă în totalitate aportul în natură, constând în imobilele identificate la art. 2.

Art. 7. Se aprobă noua structură a acționariatului societății Transport Călători Express S.A., ca urmare a emisiunii de noi acțiuni, după cum urmează:

– Municipiul Ploiești, prin Consiliul Local al Municipiului Ploiești, 35.298.800 lei, – din care 5.120.000 lei aport în numerar, aport în natură în valoare de 30.178.800 lei – reprezentând 3.529.880 acțiuni, respectiv 99,9972% din capitalul social;

– Servicii de Gospodărire Urbană Ploiești S.R.L., aport în numerar de 1.000 lei, reprezentând 100 acțiuni, respectiv 0,0028% din capitalul social.

Art. 8. Se aprobă modificarea Actului Constitutiv al societății, ca urmare a majorării capitalului social cu aportul în natură adus de acționarul Municipiul Ploiești, în baza art. 2 - 6 din prezenta hotărâre.

Art. 9. Se mandatează reprezentanții Municipiului Ploiești în Adunarea Generală a Acționarilor societății Transport Călători Express S.A. de a exprima votul "pentru" în cazul punctelor înscrise pe ordinea de zi a adunării generale a acționarilor ce se va convoca în vederea ducerii la îndeplinire a dispozițiilor prezentei hotărâri.

Art. 10. Persoanele mandatate, direcțiile de specialitate din cadrul Municipiului Ploiești, Transport Călători Express S.A. și Servicii de Gospodărire Urbană Ploiești S.R.L. vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 11 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi.....

Contrasemnează

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**SECRETAR GENERAL,
Mihaela Lucia CONSTANTIN**

CONSTANTIN VALERICĂ
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
LEGITIMATIA NR. 11667

Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com

TRANSPORT CALATORI EXPRESS S.A. PLOIESTI
INTRARE
IESIRE NR. 10042
Ziua.. 15 Luna... 06 2023 .. 3

RAPORT DE EVALUARE

(CLADIRI ADMINISTRATIVE si TEREN AFERENT in supr. de 55.742 mp)

Amplasament: mun. Ploiesti, str. Gageni, nr. 88, jud. Prahova

DESTINATAR/UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: TRANSPORT CALATORI EXPRESS S.A. PLOIESTI

**Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerica**



DATA : Iunie 2023

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării :

NR. CRT.	DENUMIRE ACTIV
1	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP B – C1
2	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP A – C2
3	TEREN AFERENT IN SUPR. DE 55.742 mp

Amplasament : mun. Ploiesti, str. Gageni, nr. 88, jud. Prahova;

Client: : SC TRANSPORT CALATORI EXPRESS SA cu sediul social in Mun. Ploiesti, str. Gageni, nr. 88, avand CUI RO 1355770, nr. Inregistrare la Reg. Com. J29/326/1991.

Destinatar/Utilizator: MUNICIPIUL PLOIESTI;

Dreptul de proprietate supus evaluării aparține MUNICIPIUL PLOIESTI – domeniul Public, identificat prin Evidenta contabila, Extras de CF pentru informare, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

Scopul evaluării : Majorarea capitalului social al SC TRANSPORT CALATORI EXPRESS SA Ploiesti prin aport in natura.

Tipul valorii Valoarea justa, conform:

Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

„Valoarea justă: este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

In Standardul International De Raportare Financiara IFRS13- „Evaluarea La Valoarea Justa” si in Standardul De Evaluare SEV 430 - „Evaluari Pentru Raportarea Financiara”, este definita „Valoarea Justa”, aplicabila pentru raportari financiare.

IFRS 13 definește valoarea justă drept : „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”.

Data evaluării este 13.06.2023, curs BNR: 1Euro = 4,9606 lei

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 13.06.2023 de Constantin Valerica in prezenta reprezentantului clientului.

Pentru estimarea valorii juste a activelor subiect am folosit urmatoarea abordare:

Abordarea prin cost - In aceasta abordare s-a determinat valoarea de piata a terenului folosind metoda comparatiei directe si s-a determinat valoarea cladirilor prin metoda costurilor folosind Aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator. S-au obtinut urmatoarele valori:

V. justa : 30.178.800 LEI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Astfel, in opinia evaluatorului, tinand seama de scopul prezentei evaluari, valoarea estimata a proprietatii imobiliare (cladiri+teren aferent), asa cum se prezinta la data evaluarii, este:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata (lei)
	TOTAL PROPRIETATE IMOBILIARA, din care:	30.178.800
1	CLADIRE SEDIU ADMINITRATIV CORP B – C1	4.383.600
2	CLADIRE SEDIU ADMINITRATIV CORP A – C2	1.185.700
3	TEREN AFERENT IN SUPR. DE 55.742 mp	24.609.500

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii juste pentru scopul mai sus mentionat;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valoarea nu contine TVA.

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului

Cuprinsul raportului

Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Scopul evaluarii

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluarii

Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Ipoteze si ipoteze special

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declaratia de conformitate

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Descrierea situatiei juridice

Descrierea terenului

Descrierea constructiilor si amenajarilor

Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare

Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi construita

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului

Abordarea prin piata

Abordarea prin cost

Abordarea prin venit

Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

Capitolul VIII - ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu **Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022**.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

**Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică**



2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Constantin Valerică evaluator autorizat membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania legitimitatia nr. 11667, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM), evaluarea intreprinderii (EI) și evaluarea proprietatilor imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietati imobiliare și bunuri mobile economie, autorizatia MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional in mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. Identificarea partilor:

Client: : SC TRANSPORT CALATORI EXPRESS SA cu sediul social in Mun. Ploiesti, str. Gageni, nr. 88, avand CUI RO 1355770, nr. Inregistrare la Reg. Com. J29/326/1991.

Destinatar/Utilizator: MUNICIPIUL PLOIESTI;

2.3. Scopul evaluarii: Majorarea capitalului social al SC TRANSPORT CALATORI EXPRESS SA Ploiesti prin aport in natura.

2.4. Identificarea prop. imobiliare subiect; drepturi de prop. evaluate:

Obiectul evaluarii :

NR. CRT.	DENUMIRE ACTIV
1	CLADIRE SEDIU ADMINITRATIV CORP B – C1
2	CLADIRE SEDIU ADMINITRATIV CORP A – C2
3	TEREN AFERENT IN SUPR. DE 55.742 mp

Amplasament : mun. Ploiesti, str. Gageni, nr. 88, jud. Prahova;

Indetificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat:

Dreptul de proprietate este **deplin** si apartine MUNICIPIULUI PLOIESTI – domeniul Public, identificat prin Evidenta contabila, Extras de CF pentru informare, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

2.5. Tipul de valoare si definitia acesteia:

„Valoarea justa” conform :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022

„Valoarea justă: este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

In Standardul International De Raportare Financiara IFRS13- „Evaluarea La Valoarea Justa” si in Standardul De Evaluare SEV 430-„Evaluari Pentru Raportarea Financiara”, este definita „Valoarea Justa”, aplicabila pentru raportari financiare.

IFRS 13 definește valoarea justă drept : „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”.

Aceasta definitie si comentariu asociat din IFRS13, indica clar faptul ca „valoarea justa” conform IFRS 13 este un concept diferit de valoarea justa asa cum este aceasta definita si comentata in SEV100-Cadru General.

Comentariu din IFRS13 si in special referirile la participantii de pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca „valoarea justa” conform IFRS 13, este coerenta in general cu „valoarea de piata”, asa cum este definita in SEV100- Cadru General.

Totodata, în Standardul Internațional de Raportare Financiară IFRS 13, se menționează:

„Valoarea justă este o evaluare în funcție de piață și nu o evaluare specifică entității. Pentru alte active și datorii este posibil să nu existe tranzacții observabile pe piețe sau informații cu privire la piață. Totuși, în ambele cazuri, obiectivul evaluării la valoarea justă este același – estimarea prețului la care o tranzacție reglementată pentru a vinde activul sau pentru a transfera datoria ar avea loc între participanți pe piață, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire la data evaluării din perspectiva unui participant pe piață care deține activul sau datoria).”

„Deoarece valoarea justă este o evaluare bazată pe piață, ea este evaluată utilizând ipotezele pe care participanții pe piață le-ar utiliza în determinarea prețului activului sau datoriei, inclusiv ipotezele privind riscul. Drept rezultat, intenția unei entități de a păstra un activ sau de a deconta sau a onora în alt fel o datorie nu este relevantă pentru evaluarea valorii juste.”

„O evaluare la valoarea justă se efectuează pentru un activ sau o datorie specifică. Prin urmare, atunci când efectuează evaluarea la valoare justă, o entitate trebuie să ia în calcul caracteristicile activului sau ale datoriei, dacă participanții pe piață ar lua în calcul acele caracteristici atunci când ar determina prețul activului sau al datoriei la data de evaluare. Astfel de caracteristici includ, de exemplu, următoarele:

(a) condiția și amplasamentul activului; și

(b) dacă există, restricții privind vânzarea sau utilizarea activului.

Efectul asupra evaluării care provine dintr-o anumită caracteristică va fi diferit în funcție de modul în care participanții pe piață iau în calcul caracteristica respectivă”.

Baza evaluării:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator 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".

2.6. Data evaluării

Data efectivă a opiniei asupra valorii: 13.06.2023, curs BNR: 1Euro = 4,9606 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 15.06.2023.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- Inspectia proprietății: A fost realizată în data de 13.06.2023 de Constantin Valerica în prezența reprezentantului clientului;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
 - Cursurile de schimb valutar BNR;
 - Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea efectiva a cladirii, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
 - Documente puse la dispozitie referitoare la proprietate anexate in copie prezentului raport de evaluare, respectiv : Evidenta contabila, Extras de CF pentru informare, Plan de amplasament si delimitare, Relevé, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. . Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative:

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel ;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului sau structurii cladirii (parti ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat o analiza a cladirilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase, constatata de organe competente;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii imobilelor (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea acelor inscrite in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;
- Valorile estimate in prezentul raport de evaluare sunt valabile la data prezentata in raport, deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;
- Societatea urmeaza sa-si faca inregistrarile in contabilitate in conformitate cu reglementarile legale in vigoare si recomandarile ulterioare ale Ministerului Finantelor Publice;

Ipoteze speciale semnificative: pe terenul aferent exista edificate cladiri si constructii speciale apartinand SC TRANSPORT CALATORI EXPRESS SA Ploiesti, ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – editia 2022, ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 13.06.2023, este cel afisat de BNR si anume 4,9606 lei/euro.

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

CAPITOLUL 3 – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE:

Dreptul de proprietate este **deplin** si apartine MUNICIPIULUI PLOIESTI – domeniul Public, identificat prin Evidenta contabila, Extras de CF pentru informare, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

3.2. DESCRIEREA IMOBILELOR:

Obiectul evaluarii :

NR. CRT.	DENUMIRE ACTIV
1	CLADIRE SEDIU ADMINITRATIV CORP B – C1
2	CLADIRE SEDIU ADMINITRATIV CORP A – C2
3	TEREN AFERENT IN SUPR. DE 55.742 mp

Amplasament : mun. Ploiesti, str. Gageni, nr. 88, jud. Prahova;

3.3. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare :

Amplasament: mun. Ploiesti, jud. Prahova;

Zona: este semicentrala.

Transport: Accesul de la caile de circulatie publice la imobil se realizeaza direct din drum principal asfaltat.

Dotari social-urbane : Imobilul este situat intr-o zona mixta, comerciala, industriala, rezidentiala.

Utilitati : existente in zona - electricitate, gaz, apa, canal, curenti slabi.

Mun. Ploiesti, Str. Gageni, nr. 88, jud. Prahova



3.4. Descriere amplasament :

Caracteristici fizice:

- Categoria de folosinta intravilan CC ;
- Forma amplasamentului: aprox. regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plana;
- Acces: auto cat si pietonal din drum asfaltat.
- Utilitati: Retea urbana de energie electrica – existent – bransat
Retea urbana de apa: existent – bransat
Retea urbana de termoficare: existent - nebransat
Retea urbana de gaze: existent – bransat
Retea urbana de canal: existent – bransat
Retea urbana de cablu/internet/telefonie – existent – bransat
- Caracteristici juridice:
 - Utilizare : industrială
 - Servituti de trecere: DA
 - Alte restrictii: cf. PUG/PUZ
 - Amenajari: platforme, alee pietonala si auto betonate.

3.5. Descrierea cladirilor si a constructiilor speciale :

Nr. Crt.	Nr. inventar PMP	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Indicativ	Data pif
1	1266	1019	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP B C1	C1	01/12/1934
2	1265	1005	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP A C2	C2	01/12/1926

Nota : Descrierea detaliata a cladirilor se regaseste in fisele tehnice.

3.6. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI IMOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul;

3.7. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE):

Nu este cunoscut in prezent daca Imobilul SUBIECT este ofertat spre vanzare, sau daca exista un interes din partea unor potentiali cumparatori sau demararii de astfel de negocieri, pe piata libera.

3.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, aceștia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate industrială.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării se reduce la proprietate imobiliară (clădiri și teren aferent) de tip industrial.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați serie de factori:

- ✓ *Tipul proprietății imobiliare:* industrială
- ✓ *Caracteristicile proprietății imobiliare:* construcții industriale;
- ✓ *Modul de ocupare al terenului/utilizare:* parțial construit;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* există cerere din partea investitorilor;
- ✓ *Calitatea construcțiilor:* medie;
- ✓ *Caracteristicile dotărilor:* utilitățile sunt pe teren;

- ✓ *Design-ul și funcționalitatea*: adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței*: locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zona analizată;
- ✓ *Proprietăți substitut disponibile*: nu au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- ✓ *Proprietăți complementare* (sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate): nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a imobilelor cu destinație industrială, situate în zona analizată, zona semicentrală.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii există. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice dar și a celor fizice, care doresc să achiziționeze o proprietate imobiliară pentru viitoare investiții sau pentru utilizare frecventă.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este inexistentă.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- ✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabilă înregistrează o constantă incurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, această proprietate prezintă interes viitor pentru un posibil comparator.
- ✓ *Cererea pentru închiriere* – nu există sau cazuri izolate.
- ✓ *Potențialii cumpărători* : cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice dar și din partea persoanelor juridice.
- ✓ *Interesul investitional*: există și este constant. Clientul investitional este interesat de proprietăți industriale, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;
- ✓ *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe mai mici adecvate segmentului industrial. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilități, etc.
- ✓ *Standarde de calitate*: în principal sunt cautate proprietăți pregătite fără alte lucrări de amenajare ce ar putea fi constituitoare;
- ✓ *Dimensiunea proprietății*: în general sunt solicitate cu suprafețe mai mici, adecvate acestui tip de proprietate analizată.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți comerciale amplasate în zone semicentrale.

Cererea de proprietăți imobiliare având aceeași utilitate în zona respectivă este la nivel mediu.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mediu, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru vânzare întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru uz personal.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- ✓ oferta de vânzare – scăzută;
- ✓ oferta de închiriere – nu există, sau sunt cazuri izolate ;
- ✓ stocul total disponibil – nu există;
- ✓ volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- ✓ marja de negociere la vânzare (oferte mature): nu este cazul.
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu există;
- ✓ gradul de ocupare – mediu;
- ✓ oferta de vânzare teren liber intravilan: între 75 -105 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilitati, suprafața, etc;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

✓ În ce privește vânzarea terenurilor, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește proprietățile analizate. O astfel de piață este uneori numită piață a cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot

obține preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „împune” pretul.

✓ În ce privește închirierea putem spune că nu este practică pe piața analizată (și dacă există sunt cazuri izolate) datorită CMBU.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține pe un trend pozitiv pe termen mediu și lung.

CAPITOLUL 5 - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1. Cea mai bună utilizare

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – „cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca fiind « utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare ».

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații :

Cea mai bună utilizare a terenului liber – este definită ca utilizarea unei proprietăți în baza presupunerii că parcela de teren este liberă sau poate fi făcută liberă prin demolarea oricărui îmbunătățiri – pentru cazul de față terenul liber nu reprezintă CMBU.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

5.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună schimbare actuală este considerată ca o utilizare interimară.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatilor, dupa cum urmeaza :

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila finaciar	Maximum productivitate
Rezidential	NU	NU	NU	NU
Comercial	DA	DA	NU	NU
Industrială	DA	DA	DA	DA

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea industrială - care este si destinatia actuala.

5.1.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Avand in vedere faptul ca proprietatea este compusa din teren si constructia existenta cea mai buna utilizare va fi analizata prin prisma situatiei terenului cu constructia actuala pe el. Analiza celei mai bune utilizari a fost asociata cu analiza reziduala a terenului ce este cuprinsa in economia clasica. In acesta analiza, valoarea este data de venitul ce ramane dupa ce a fost amortizata constructia. In ceea ce priveste terenul, acesta nu poate fi schimbat, deci ca urmare, terenul este elementul conducator, iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus si de teren.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatilor, dupa cum urmeaza :

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila finaciar	Maximum productivitate
Rezidential	NU	NU	NU	NU
Comercial	DA	DA	NU	NU
Industrială	DA	DA	DA	NU
Birouri	DA	DA	DA	DA

Analizam urmatoarele alternative posibile:

1. Utilizarea ca proprietate rezidentiala

Avantaje: nu sunt, zona este industrială.

Dezavantaje: supradimensionarea, costuri nejustificate cu realocarea spatiilor interioare.

2. Utilizarea ca proprietate comerciala

Avantaje: zona de amplasament este una mixta, comercială, industrială .

Dezavantaje: zona nu este adecvata desfasurarii preponderent activitatilor de comert , fara vad comercial - nu se justifica.

3. Utilizarea ca proprietate industrială

Avantaje: zona de amplasament este una mixta, comercială, industrială , structura cladirilor si compartimentarile nu permit desfasurarea activitatii industriale.

Dezavantaje: nu sunt.

4. Utilizarea ca birouri

Avantaje: zona de amplasament este una mixta, comercială, industrială, structura cladirilor si compartimentarile permit desfasurarea acestei activitati. Acesta fiind si utilizarea actuala.

Dezavantaje: nu exista.

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea industrială - utilizare actuală.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este de teren cu destinatie industrială, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinatie de birouri. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este permisa legal
- este posibila fizic
- este fezabila financiar
- este maxim productiva

CAPITOLUL 6 – EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari, a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexe sunt prezentate datele despre oferte sau cotationi ale unor loturi de teren similare sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

In anexa nr 1 este prezentata Grila comparatiilor de piata. In urma aplicarii corectiilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a lotului de teren analizat.

Acesta a fost estimat la:

NR. CRT.	DENUMIRE	VAL. ESTIMATA TOTALA LEI
1	TEREN INTRAVILAN	24.609.500

6.2. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Aceasta metoda nu s-a aplicat deoarece nu fost identificate oferte de proprietati similare pe piata analizata.

6.3. Abordarea prin venit

In cazul abordarii prin capitalizarea venitului, valoarea de piata a proprietatilor imobiliare este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat.

Capitalizarea se face prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o singura perioada.

Metoda de randament reprezinta una din cele trei mari categorii de abordari ale evaluarii unei proprietatii imobiliare considerand proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Aceasta metoda se bazeaza pe avantajele detinerii proprietatii din punctul de vedere al unui investitor care este interesat de veniturile rezultate din exploatarea imobilului si nu din ocuparea efectiva a acestuia. Proprietatea imobiliara care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitie, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, element ce influenteaza valoarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

Masurarea castigurilor se face sub forma randamentului asteptat sau a ratei de fructificare.

Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe castiguri si rate de actualizare aferente.

Prin urmare in acest material s-a urmarit estimarea valorii proprietatii considerate, utilizand metoda capitalizarii directe a veniturilor.

Formula pentru determinarea valorii este urmatoarea:

Valoarea proprietatii = venit net din exploatare (VNE) / rata de capitalizare (c)

Elementele ce se determina pentru estimarea valorii prin aceasta metoda sunt:

VBP(venit brut potential anual) = Chiria/luna x 12

VBE = venit brut efectiv anual = VBP x grad de ocupare

VNE = venit net efectiv anual = VBE - Cheltuieli exploatare - impozite

c = rata de capitalizare a veniturilor nete

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima fara scaderea cheltuielilor operationale.

Indicatorul se considera la nivelul chiriei practicate in mod curent la data evaluarii pe piata libera.

Venitul brut efectiv este venitul anticipat, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (venituri nerealizate, spatiu neocupat, neplata chiriei).

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat rezultat dupa scaderea cheltuielilor de exploatare.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si stabilita printr-o comparatie directa a tranzactiilor comparabile pe piata.

Aceasta metoda nu s-a aplicat deoarece nu fost identificate oferte de proprietati similare pe piata analizata.

6.4. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii prop. imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructive a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include:

- constructii noi sau constructii relativ nou construite;
- constructii mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- constructii aflate in faza de proiect;
- constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata;

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietatilor imobiliare sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda consturilor segregate, metoda devizelor.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstructie – cost de inlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale a constructiei ;
3. Determinarea valorii ramase actuale – cost de inlocuire net – prin scaderea deprecierei totale din valoarea de reconstructie

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirii pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora
- cercetarea fiecarui obiect la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- efectuarea incadrarii cladirilor intr-unul dintre tipurile prezentate in brosură
- elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorilor unitare de reconstructie
- calculul costului de inlocuire brut total prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii
- aprecierea deprecierei totale , estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei.

Costul de inlocuire brut - reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

⇒ uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc.

Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

⇒ neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)

⇒ depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Deducand deprecierea totala din costul de inlocuire brut rezulta valoarea ramasa actuala – cost de inlocuire net (CIN).

In ANEXA NR. 2 este prezentata GRILA DE CALCUL. In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea cladirilor astfel:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata (lei)
1	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP B – C1	4.383.600
2	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP A – C2	1.185.700

CAPITOLUL 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata (lei)
1	ABORDAREA PRIN PIATA	-
2.	ABORDAREA PRIN VENIT	-
3.	ABORDAREA PRIN COST	30.178.800

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

Adecvarea,

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei;

Precizia,

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;

Cantitatea informatiilor,

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.

Cantitatea informatiei trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale.

Valoarea punctuala retinuta ca valoare justa a activelor subiect, este cea obtinuta prin metoda mai sus mentionata, respectiv :

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata (lei)
	TOTAL PROPRIETATE IMOBILIARA, din care:	30.178.800
1	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP B – C1	4.383.600
2	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP A – C2	1.185.700
3	TEREN AFERENT IN SUPR. DE 55.742 mp	24.609.500

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- ✓ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ✓ opinia finala a fost exprimata in lei si in valuta la cursul de schimb BNR de la data evaluarii;
- ✓ valoarea este o predictie;
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ✓ valoarea este subiectiva;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ valoarea nu contine TVA



CAPITOLUL 8 – ANEXE

ANEXA NR. 1 - Evaluare teren in suprafata de 55.742 mp, categoria de folosinta intravilan curti constructii

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Ploiesti , zona Sp. Judetean, jud. Prahova	Mun. Ploiesti , zona b.dul Bucuresti, jud. Prahova	Mun. Ploiesti , zona M. Bravu, jud. Prahova
Zona din localitate in care este amplasat terenul	similar	mai buna	similar
Suprafata terenului [mp];	5,000 m.p.	5,507 m.p.	30,000 m.p.
Deschidere (ml)	~ 42 ml	~ 20 ml	~ 50 ml
Forma si geometria terenului	comparabila	comparabila	comparabila
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	75.00 €/mp	95.01 €/mp	105.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei	iunie 2023	iunie 2023	iunie 2023

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>Mun. Ploiesti Str. Gageni, nr. 88, jud. Prahova</u>	Mun. Ploiesti , zona Sp. Judetean, jud. Prahova		Mun. Ploiesti , zona b.dul Bucuresti, jud. Prahova		Mun. Ploiesti , zona M. Bravu, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	55,742.00	5,000 m.p.		5,507 m.p.		30,000 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		375,000 €		523,200 €		3,150,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		75.00 €/mp		95.01 €/mp		105.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-7.5 €	-10%	-9.5 €	-15%	-15.8 €
Preț de vânzare ajustat		67.50 €		85.51 €		89.25 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		85.51 €/mp		89.25 €/mp	
2 Restricții legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		85.51 €/mp		89.25 €/mp	

3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		85.51 €/mp		89.25 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		85.51 €/mp		89.25 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		85.51 €/mp		89.25 €/mp	
6 Localizare	semicentral	similar		mai buna		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	-21.0%	-18.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		67.55 €/mp		89.25 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	55742 mp / ~ regulata	5000 mp / regulata		5507 mp / regulata		30000 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		25%	16.88 €	25.0%	16.89 €	0.0%	0.00 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	>100 ml	~ 42 ml		~ 20 ml		~ 50 ml	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plan	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		84.38 €/mp		84.44 €/mp		89.25 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita		la limita		la limita	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00
Preț ajustat		84.38 €/mp		84.44 €/mp		89.25 €/mp	
9 Altele	nu	nu		nu		nu	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		84.38 €/mp		84.44 €/mp		89.25 €/mp	
10 CMBU	industriala	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		84.38 €/mp		84.44 €/mp		89.25 €/mp	
Preț ajustat		84.40 €/mp		84.40 €/mp		89.30 €/mp	
Ajustare netă		25%	16.9 €	-1%	-1.1 €	0%	0.0 €
Ajustare totală brută		€ 16.88		€ 34.85		€ 0.00	
Ajustare brută procentuala		25.00%		40.75%		0.00%	

Suprafața	55,742 m.p.	Opinie unitara	89.00 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	4,961,000 €	echivalent a	24,609,500 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9606 lei	la data de	13.06.2023

Explicarea ajustarilor:

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustarile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Am ajustat comparabila 2 negativ, acest teren este ampalasat in zona considerata mai buna din punct de vedere al atarctivitatii participantilor pe piata; S-a comparat 1 cu 2, piata recunoaste o diferenta de pret de 18 euro/mp (dupa negociere) raportata la aceasta caracteristica;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Pentru diferentele de suprafata comparabila 1,2 se ajusteaza pozitiv . Pentru acest tip de proprietate cu cat suprafata este mai mare si permite desfasurarea oricaror activitati industriale, cu atat este mai apreciat. Piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret raportata la o anumita diferenta de suprafata;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	

EVALUAREA CLADIRILOR – ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI

Fisa tehnica nr.1

Determinarea costului de inlocuire pentru **CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP B – C1**

DATE DE IDENTIFICARE :

- Data PIF 1934, An RK :2003 (cf. informatii primite de la client);

Bilant de suprafete:

DENUMIRE	SC /mp
SUBSOL	213
PARTER	976
ETAJ	963
TOTAL SCD /mp	2.152

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE :

Element de constructie	Descriere	Stare constatata
Regim inaltime	Subsol+P+1E	
Fundatii	beton	buna
Structura	stalpi, centuri, grinzi b.a.	buna
Inchideri	zidarie caramida	buna
Compartimentari interioare	zidarie caramida	buna
Acoperis	sarpanta lemn	satisfacatoare
Invelitoare	tabla plana zincata	satisfacatoare
Plansee	beton	buna
Pardoseli	beton	buna
Tamplarie	PVC cu geam termopan	buna
Tencuieli	Tencuieli obinuite	buna
Zugraveli/placari interioare	zugraveli lavabile, placari cu gresie si faianta partial, mocheta partial, linoleum PVC, parchet laminat partial, tavan casetat. In functie de destinatia incaperilor.	buna
Instalatii sanitare/apa	DA – alimentarea cu apa fiind facuta din reseaua municipala, iar deversarea se realizeaza in sistemul public de canalizare. Exista grupuri sanitare dotate cu ob. sanitare.	satisfacatoare
Instalatii electrice	DA – asigura functionarea prizelor si iluminatului	buna
Instalatii incalzire	DA - exista sistem de incalzire cu CT proprie pe gaz si circuit tur-retur cu corpuri satatice.	buna
Stare generala constatata	Cladirea subiect la data inspectiei se afla intr-o stare fizica buna s-au executat lucrari de consolidare si modernizare in anul 2023, ce au constat in refacerea totala a finisajelor interioare, a instalatiilor functionale, inlocuirea invelitorii si unele interventii la structura de rezistenta.	

Pentru determinarea costului de inlocuire brut am utilizat:

Aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator, ce cuprinde:

-„Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire Cladiri industriale, Comerciale si agricole, Constructii speciale”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti.

-„Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire – Cladiri rezidentiale”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti " actualizat.

-„Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire – CLADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODARESTI, STRUCTURI MITEK SI CONSTRUCTII SPECIALE”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti actualizat.

Data evaluarii: 13.06.2023 / Curs la data evaluarii: 4,961 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	5	6	7 = 5 x 6	11	12
1	8INFSPBA	Infrastructura cladire birouri+arhiva clasa A (cladirea are subsol tehnic de tipul cuvei de protectie antiseismica)	mp Ac	976	2.211,69	2.158.609,44	2	129
2	8SSTSPBA	Suprastructura cladire birouri+arhiva clasa A din cadre si diafragme din beton armat, compartimentari interioare din zidarie de caramida si din gips carton	mp Ad (fara subsol tehnic)	1939	1.224,86	2.375.003,54	2	129
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata	mp acoperis	1155.6	345,49	399.248,24	1	35
4	FINSPBIR	Finisaj interior zona birouri - cladire birouri+arhiva clasa A. Finisaj superior: zugraveli acrilic, faianta import, pardoseala gresie si mocheta, tamplarie aluminiu cu geam termopan, usi interioare sticla securizata sau usi pline celulare. Fatada din alucobond.	mp Ad zona birouri	1939	2.149,17	4.167.240,63	2	129
5	FINSPBA	Finisaj interior obisnuit zona arhiva - cladire birouri+arhiva clasa A	mp Ad zona arhiva	213	1.144,97	243.878,61	2	129
6	ELSPBA	Instalatii electrice cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	2152	370,76	797.875,52	2	129
7	SASPBBA	Instalatii sanitare cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	1939	89,25	173.055,75	2	129
8	IVSPBA	Instalatii incalzire si ventilatie cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	1939	185,81	360.285,59	2	129
TOTAL FISA						10.675.197		

NOTE:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme si subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

TABELUL DE CALCUL AL DEPRECIERII FIZICE PRIN METODA VARSTA EFECTIVA DURATA DE SERVICIU (VIATA UTILA)

NR. CR.	DENUMIRE SUBSISTEM	ANUL EVAL.	AN REAL DE P.I.F.	COSTUL DE RECONSTR.(lei)	DURATA DE SERVICIU(ani)	UZ. FIZICA LINIARA(lei)	COST CU AMENA. REAPAR. R.K.(lei)	NR. ANI ECHIVAL	VARSTA		DEPRECIEREA	
									CRONOLOG	EFFECTIVA	LEI	%
0	1	2	3	4	5	6 = 4 : 5	7	8 = 7 : 6	9 = 2 - 3	10 = 9 - 8	11 = 10 x 6	12 = 11 : 4
	SISTEM STRUCTURA											
1	INFRASTRUCTURA BETON	2023	1934	2,158,609.4	100	21,586.1	0	0	89	89	1,921,162	89.00%
2	SUPRASTRUCTURA ZIDARIE	2023	1934	2,375,003.5	100	23,750.0	0	0	89	89	2,113,753	89.00%
	SISTEM FINISAJ											
3	INISAJ INTERIOR + EXTERIOR	2023	2003	4,411,119.2	70	63,016.0	0.0	0.0	20	20	1,260,320	28.57%
	INSTAL. FUNCTIONALE											
4	INST. ELECTR.	2023	2003	797,875.5	35	22,796.4	0.0	0.0	20	20	455,929	57.14%
5	INST. SANITARE	2023	2003	173,055.8	45	3,845.7	0.0	0.0	20	20	76,914	44.44%
6	INST. INCALZIRE	2023	2003	360,285.6	50	7,205.7	0.0	0.0	20	20	144,114	40.00%
	INVELITOARE											
7	INV. TABLA ZN.	2023	2003	399,248.2	25	15,969.9	0.0	0.0	20	20	319,399	80.00%
	TOTAL			10,675,197		158,169.9					6,291,591	58.94%

Astfel:

Cost de inlocuire net = 10.675.197 lei – 6.291.591 lei = 4.383.606 lei

Calcul neadeccvare functionala nu este cazul

Calcul depreciere externa – nu este cazul.

CIN constructie (rotunjit): 4.383.600 LEI

Fisa tehnica nr.2

Determinarea costului de inlocuire pentru **CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORP A – C2**

DATE DE IDENTIFICARE :

- Data PIF 1926, An RK :2003 (cf. informatii primite de la client);

Bilant de suprafete:

DENUMIRE	SC /mp
PARTER	304
ETAJ	299
TOTAL SCD /mp	603

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE :

Element de constructie	Descriere	Stare constatata
Regim inaltime	P+1E	
Fundatii	beton	buna
Structura	stalpi, centuri, grinzi b.a.	buna
Inchideri	zidarie caramida	buna
Compartimentari interioare	zidarie caramida	buna
Acoperis	sarpanta lemn	satisfacatoare
Invelitoare	tabla plana zincata	satisfacatoare
Plansee	beton	buna
Pardoseli	beton	buna
Tamplarie	PVC cu geam termopan	buna
Tencuieli	Tencuieli obinuite	buna
Zugraveli/placari interioare	zugraveli lavabile, placari cu gresie si faianta partial, mocheta partial, linoleum PVC, parchet laminat partial, tavan casetat. In functie de destinatia incaperilor.	buna
Instalatii sanitare/apa	DA – alimentarea cu apa fiind facuta din reseaua municipala, iar deversarea se realizeaza in sistemul public de canalizare. Exista grupuri sanitare dotate cu ob. sanitare.	satisfacatoare
Instalatii electrice	DA – asigura functionarea prizelor si iluminatului	buna
Instalatii incalzire	DA - exista sistem de incalzire cu CT proprie pe gaz si circuit tur-retur cu corpuri satatice.	buna
Stare generala constatata	Cladirea subiect la data inspectiei se afla intr-o stare fizica buna s-au executat lucrari de consolidare si modernizare in anul 2023, ce au constat in refacerea totala a finisajelor interioare, a instalatiilor functionale, inlocuirea invelitorii si unele interventii la structura de rezistenta.	

Pentru determinarea costului de inlocuire brut am utilizat:

Aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator, ce cuprinde:

– „Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri industriale, Comerciale si agricole, Constructii speciale”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti.

-,Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire – Cladiri rezidentiale”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti " actualizat.

-,Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire – CLADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODARESTI, STRUCTURI MITEK SI CONSTRUCTII SPECIALE”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti actualizat.

Data evaluarii: 13.06.2023 / Curs la data evaluarii: 4,961 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	5	6	7 = 5 x 6	11	12
1	8INFSPBA	Infrastructura cladire birouri+arhiva clasa A (cladirea are subsol tehnic de tipul cuvei de protectie antiseismica)	mp Ac	304	2.211,69	672.353,76	2	129
2	8SSTSPBA	Suprastructura cladire birouri+arhiva clasa A din cadre si diafragme din beton armat, compartimentari interioare din zidarie de caramida si din gipscarton	mp Ad (fara subsol tehnic)	603	1.224,86	738.590,58	2	129
3	INVTZ	Învelitoare tabla zincata pe sarpanata din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata	mp acoperis	358.8	345,49	123.961,81	1	35
4	FINSPBIR	Finisaj interior zona birouri - cladire birouri+arhiva clasa A. Finisaj superior: zugraveli acrilic, faianta import, pardoseala gresie si mocheta, tamplarie aluminiu cu geam termopan, usi interioare sticla securizata sau usi pline celulare. Fatada din alucobond.	mp Ad zona birouri	603	2.149,17	1.295.949,51	2	129
5	ELSPBA	Instalatii electrice cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	603	370,76	223.568,28	2	129
6	SASPBA	Instalatii sanitare cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	603	89,25	53.817,75	2	129
7	IVSPBA	Instalatii incalzire si ventilatie cladire birouri+spatii arhiva clasa A	mp Ad	603	185,81	112.043,43	2	129
TOTAL FISA						3.220.285		

NOTE:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme si subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

TABELUL DE CALCUL AL DEPRECIERII FIZICE PRIN METODA VARSTA EFECTIVA DURATA DE SERVICIU (VIATA UTILA)

NR. CR.	DENUMIRE SUBSISTEM	ANUL EVAL.	AN REAL DEP. I.F.	COSTUL DE RECONSTR. (lei)	DURATA DE SERVICIU (ani)	UZ. FIZICA LINIARA (lei)	COST CU AMENAJ. REPAR. R.K. (lei)	NR. ANI ECHIVAL.	VARSTA		DEPRECIEREA	
									CRONOLOG	EFFECTIVA	LEI	%
0	1	2	3	4	5	6 = 4 : 5	7	8 = 7 : 6	9 = 2 - 3	10 = 9 - 8	11 = 10 x 6	12 = 11 : 4
	SISTEM STRUCTURA											
1	INFRASTRUCTURA BETON	2023	1926	672,353.8	100	6,723.5	0	0	97	97	652,183	97.00%
2	SUPRASTRUCTURA ZIDARIE	2023	1926	738,590.6	100	7,385.9	0	0	97	97	716,433	97.00%
	SISTEM FINISAJ											
3	INISAJ INTERIOR + EXTERIOR	2023	2003	1,295,949.5	70	18,513.6	0.0	0.0	20	20	370,271	28.57%
	INSTAL. FUNCTIONALE											
4	INST. ELECTR.	2023	2003	223,568.3	35	6,387.7	0.0	0.0	20	20	127,753	57.14%
5	INST. SANITARE	2023	2003	53,817.8	45	1,196.0	0.0	0.0	20	20	23,919	44.44%
6	INST. INCALZIRE	2023	2003	112,043.4	50	2,240.9	0.0	0.0	20	20	44,817	40.00%
	INVELITOARE											
7	INV. TABLA ZN.	2023	2003	123,961.8	25	4,958.5	0.0	0.0	20	20	99,169	80.00%
	TOTAL			3,220,285		47,406.0					2,034,546	63.18%

Astfel:

Cost de inlocuire net = 3.220.285 lei – 2.034.546 lei = 1.185.739 lei

Calcul neadecvare functionala nu este cazul

Calcul depreciere externa – nu este cazul.

CIN constructie (rotunjit): 1.185.700 LEI

PLANSA FOTO

CLADIRE SEDIU ADMINITRATIV CORP B – C1





CLADIRE SEDIU ADMINITRATIV CORP A – C2





TEREN AFERENT



COMPARABILE TEREN

Browser tabs: (1 necibite) ecvconstanb@yahoo.com | Facebook | Vanzari terenuri intravilane Ploiesti | Vanzare teren intravilan Ploiesti

Address: https://www.equinox.ro/vanzare/teren/ECX93923/

Equinox
Cea mai bună adresă

Caută o ofertă după ID

Vânzări

- Apartamente (143)
- Case și Vile (64)
- Terenuri (29)
- Spații comerciale (5)

Închirieri

- Apartamente (94)
- Case și Vile (14)
- Terenuri (1)
- Spații comerciale (59)

Oportunități

Adaugă oferta ta

Selecționează limba

Teren intravilan de vânzare în zona Spitalul Județean, Ploiești,...

Imagini

Caracteristici:

Suprafață:	5 000 mp
Categorie teren:	intravilan
Front strădat:	42 m
Preț mp:	75 EUR + TVA negociabil
Preț:	375.000 EUR + TVA negociabil

ID: ECX93926

[Vezi detalii despre oferta](#)
[Tipăreste oferta](#)
[Trimite unui prieten](#)

Alte informații

Street View

Destinație: Zona mixtă de locuințe, instituții și servicii (conține certificatul de urbanism)

Utilități: apă, gaze, energie electrică și canalizare

Indicatori de urbanism: POT=35%, CUT=1,1 regim de înălțime P+3

Vecinătăți: Spitalul Județean, cartierul Irish Town, Irish Park și Rous

Acces auto: pe drum asfaltat, DJ 102

Construcție pe teren: nu

Windows taskbar: 11:51 AM, 14 Jun 23

Facebook x Vanzari terenuri intravilan Ploiesti x Vanzare teren intravilan Ploiesti x

https://www.equinox.ro/vanzare/teren/ECX93929/

Apartmente (143)

Casa si Vila (56)

Terenuri (29)

Spatii comerciale (6)

Inchirieri

Apartmente (94)

Casa si Vila (114)

Terenuri (1)

Spatii comerciale (59)

Oportunitati

Adauga oferta ta!

Selectiazi limba

Teren intravilan de vanzare in zona Spitalul Județean, Ploiesti, Judetul Prahova

ID: ECX93926

[Vezi detalii despre oferta](#)

[Tipurile de oferta](#)

[Trensiu virtual](#)

Caracteristici

Suprafata: 5.000 mp

Categoria teren: intravilan

Fronti strada: 42 m

Pret mp: 75 EUR + TVA negociabil

Pret: 375.000 EUR + TVA negociabil

Alte informatii

Street View

Destinatie: Zona mixta de locuinte, institutii si servicii (conform certificatului de urbanism)

Utilitati: apa, gaze, energie electrica si canalizare

Indicatori de urbanism: POT=35%, CUT=1,1 regim de inaltime P+3

Vecinatati: Spitalul Județean, cartierul Irish Town, Insh Park si Roua

Acces auto: pe drum asfaltat, DJ 102

Construcție pe teren: nu

Stare juridica: proprietate inscrisa in cartea funciara

Adresa: Str. Ion Malescu nr 12, bloc 3351, ap 3E, 100067 Ploiesti, jud Prahova

Telefon fix: 0244-515876 Mobil: 0721-903818 0722-434022

E-mail: office@equinox.ro

Web: www.equinox.ro

[Home](#) | [Contact](#) | [Site Map](#) | [Termeni de Utilizare](#) | [Calculator taxe notariale](#)

11:51 AM 14 Jun 23

<https://www.equinox.ro/vanzare/teren/ECX93929/>

Facebook x Vanzari terenuri x Terenuri de vanzare x Anunturi Terenuri x Terenuri de vanzare x Teren | B-dul Bucuresti x

https://kingimob.ro/teren-de-vanzare-b-dul-bucuresti-ploiesti-17418

KING IMOBILIARE

office@kingimobiliare.ro 0374.451.094

ACASA | VANZARI | INCHIRIERI | ADAUGA PROPRIETATE | CONTACT | ANGAJAM

Teren | B-dul Bucuresti | Intravilan | 5507 mp

Ploiesti, B-dul Bucuresti

ID: P29966 88

523.200€

https://kingimob.ro/ofertens/29966/wpbig_628e512500f1c_big_628e50620fa4b-whatapp-image-2022-05-25-at-182615.jpg


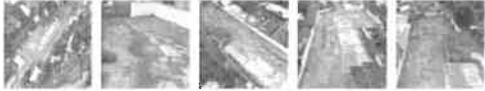
KING IMOBILIARE

12:19 PM 14 Jun 23

12 necrite) - ec... Facebook X Vanzari terenuri X Terenuri de vanz X Anunturi Terenuri X Terenuri de vanz X Teren | B-dul Buc X

https://kingimob.ro/teren-de-vanzare-b-dul-bucuresti-ploiesti-17418

ACASA | VANZARI | INCHIRIERI | ADAUGA PROPRIETATE | CONTACT | ANGAJAM

S. teren: 5507.00 mp Clasificare teren: Intravilan
Front stradal: 20.00 m Regim inaltime: P
Nr. fronturi: 2

Agentia King Imobiliare va propune spre VANZARE un teren intravilan de 5507 mp, situat in Ploiesti, zona B-dul Bucuresti, Proprietatea are acces la 2 drumuri asfaltate, iluminate stradal, aproape de mijloacele de transport. Actele proprietatii sunt la zi, utilitatile sunt disponibile la limita proprietatii. Urmeaza obtinerea PUZ-ului pentru a schimba destinatia terenului si a fi posibila si edificarea locuintelor
Va astept sa-l vedem impreuna, Agent: Cristina Archiudean

Contacteaza-ma

Va rog sa nu trimiti mai multe informatii despre acest PZ/PUZ Multumesc!


☐ Sunt de acord cu prelucrarea datelor

Contacteaza agentul

12 necrite) - ec... Facebook X Vanzari terenuri X Terenuri de vanz X Anunturi Terenuri X Terenuri de vanz X Teren | B-dul Buc X

https://kingimob.ro/teren-de-vanzare-b-dul-bucuresti-ploiesti-17418

ACASA | VANZARI | INCHIRIERI | ADAUGA PROPRIETATE | CONTACT | ANGAJAM



S. teren: 5507.00 mp Clasificare teren: Intravilan
Front stradal: 20.00 m Regim inaltime: P
Nr. fronturi: 2

Agentia King Imobiliare va propune spre VANZARE un teren intravilan de 5507 mp, situat in Ploiesti, zona B-dul Bucuresti, Proprietatea are acces la 2 drumuri asfaltate, iluminate stradal, aproape de mijloacele de transport. Actele proprietatii sunt la zi, utilitatile sunt disponibile la limita proprietatii. Urmeaza obtinerea PUZ-ului pentru a schimba destinatia terenului si a fi posibila si edificarea locuintelor.
Va astept sa-l vedem impreuna, Agent: Cristina Archiudean

Utilitati

✓ Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare

Recomandari

Teren Rucar | 8.070 MP | Oportunitate Investitiei | Deschidere Dubla | 524.550€

Sos. Chitilei, Colosseum |

<https://kingimob.ro/teren-de-vanzare-b-dul-bucuresti-ploiesti-17418>

ecvconstantin@yahoo.com - X | Facebook | Terenuri de vanzare in Ploiesti - X | Teren de vanzare zona industri... X +

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/mihai-bravu/teren-constructii-de-vanzare-X9E10300N?utm_source=imoradar24.ro&utm_...

imobiliare.ro

Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti > zona Mihai Bravu > Teren de vanzare zona industriala Lukoil

Teren de vanzare zona industriala Lukoil

Proiect: Zona Mihai Bravu - Vezi harta

Proprietate publicată fără poze

Cere poze vânzătorului

Salvează

Nica Stefan
VILLA URBANA IMOB

0739
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Email Copiază

ecvconstantin@yahoo.com - X | Facebook | Terenuri de vanzare in Ploiesti - X | Teren de vanzare zona industri... X +

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/mihai-bravu/teren-constructii-de-vanzare-X9E10300N?utm_source=imoradar24.ro&utm_...

imobiliare.ro

Teren de vanzare zona industriala Lukoil

Salvează

0739
vezi tot numărul

Teren prevăzut cu platforma betonată, ideal construcție haie

Specificații

Identificator: X9E10300N

Suprafață teren: 30000 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradă: 50 m

Nr. fronturi: 1

Notițe

ecvconstantin@yahoo.com - Yahoo! Facebook Terenuri de vanzare in Ploiesti Teren de vanzare zona industriala

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/mihai-bravu/teren-constructii-de-vanzare-X9E10300N?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-ploiesti&utm_term=3150000-0-30000

imobiliare.ro Contul meu

Teren de vanzare zona industriala Lukoil

Salvează 0739

UTILITAȚI

Ape
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic

ALTE DETALII ZONA

Amplasare în zonă industrială
Mijloc de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Opportunitate de investiție
La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

industrial
comercial

VECINĂȚĂȚI

Lukoil

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/mihai-bravu/teren-constructii-de-vanzare-X9E10300N?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-ploiesti&utm_term=3150000-0-30000

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 144440 Ploiești

Nr. cerere	97520
Ziua	14
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100141833462



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Gageni, Nr. 88, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	144440	55.742	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	144440-C1	Loc. Ploiești, Str Gageni, Nr. 88, Jud. Prahova	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:976 mp; Cladire sediu administrativ corp B, regim de inaltime S partial+P+1, Supr. const. Desf.=2152 mp
A1.2	144440-C2	Loc. Ploiești, Str Gageni, Nr. 88, Jud. Prahova	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:304 mp; Cladire sediu administrativ corp A,regim de inaltime P+1, Supr.const. Desf.=603 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
76007 / 29/08/2018			
Act Normativ nr. 1359, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 269, din 31/07/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 800, din 24/08/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 225, din 23/12/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul public), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855		A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul public), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855		A1.1, A1.2

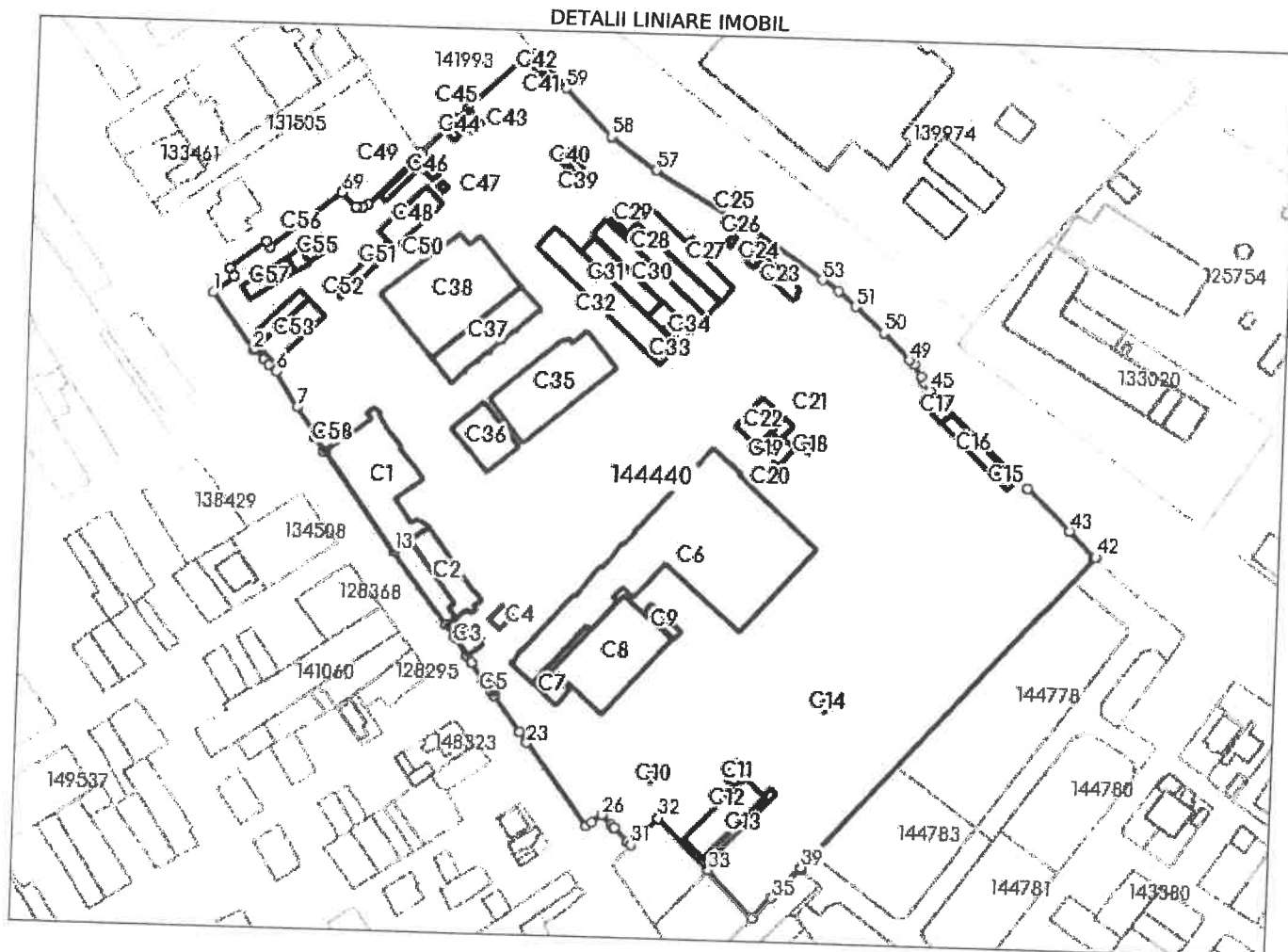
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
144440	55.742	

* 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 constructii	DA	55.742	-	-	-	Teren intravilan imprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	144440-C1	construcții administrative si social culturale	976	Cu acte	S. construita la sol:976 mp; Cladire sediu administrativ corp B, regim de inaltime S partial+P+1, Supr. const. Desf.=2152 mp
A1.2	144440-C2	construcții administrative si social culturale	304	Cu acte	S. construita la sol:304 mp; Cladire sediu administrativ corp A,regim de inaltime P+1, Supr.const. Desf.=603 mp
A1.3	144440-C3	construcții administrative si social culturale	95	Fara acte	S. construita la sol:95 mp; Cladire administrativa (nu face obiectul intabularii)
A1.4	144440-C4	construcții administrative si social culturale	43	Fara acte	S. construita la sol:43 mp; Cladire administrativa (nu face obiectul intabularii)
A1.5	144440-C5	construcții anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; Cabina poarta (nu face obiectul intabularii)
A1.6	144440-C6	construcții industriale si edilitare	3.293	Fara acte	S. construita la sol:3293 mp; Constructie industrială(nu face obiectul intabularii)

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	144440-C7	construcții industriale și edilitare	99	Fara acte	S. construita la sol:99 mp; nu face obiectul intabularii
A1.8	144440-C8	construcții industriale și edilitare	984	Fara acte	S. construita la sol:984 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.9	144440-C9	construcții industriale și edilitare	57	Fara acte	S. construita la sol:57 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.10	144440-C10	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.11	144440-C11	construcții industriale și edilitare	53	Fara acte	S. construita la sol:53 mp; nu face obiectul intabularii
A1.12	144440-C12	construcții industriale și edilitare	350	Fara acte	S. construita la sol:350 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.13	144440-C13	construcții industriale și edilitare	92	Fara acte	S. construita la sol:92 mp; nu face obiectul intabularii
A1.14	144440-C14	construcții industriale și edilitare	22	Fara acte	S. construita la sol:22 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.15	144440-C15	construcții industriale și edilitare	38	Fara acte	S. construita la sol:38 mp; nu face obiectul intabularii
A1.16	144440-C16	construcții industriale și edilitare	133	Fara acte	S. construita la sol:133 mp; nu face obiectul intabularii
A1.17	144440-C17	construcții industriale și edilitare	54	Fara acte	S. construita la sol:54 mp; nu face obiectul intabularii
A1.18	144440-C18	construcții industriale și edilitare	10	Fara acte	S. construita la sol:10 mp; nu face obiectul intabularii
A1.19	144440-C19	construcții industriale și edilitare	40	Fara acte	S. construita la sol:40 mp; nu face obiectul intabularii
A1.20	144440-C20	construcții industriale și edilitare	23	Fara acte	S. construita la sol:23 mp; nu face obiectul intabularii
A1.21	144440-C21	construcții anexa	33	Fara acte	S. construita la sol:33 mp; Construcție metalica nu face obiectul intabularii
A1.22	144440-C22	construcții industriale și edilitare	168	Fara acte	S. construita la sol:168 mp; nu face obiectul intabularii
A1.23	144440-C23	construcții industriale și edilitare	96	Fara acte	S. construita la sol:96 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.24	144440-C24	construcții industriale și edilitare	42	Fara acte	S. construita la sol:42 mp; nu face obiectul intabularii
A1.25	144440-C25	construcții anexa	11	Fara acte	S. construita la sol:11 mp; nu face obiectul intabularii
A1.26	144440-C26	construcții industriale și edilitare	11	Fara acte	S. construita la sol:11 mp; nu face obiectul intabularii
A1.27	144440-C27	construcții industriale și edilitare	372	Fara acte	S. construita la sol:372 mp; nu face obiectul intabularii
A1.28	144440-C28	construcții industriale și edilitare	323	Fara acte	S. construita la sol:323 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.29	144440-C29	construcții industriale și edilitare	18	Fara acte	S. construita la sol:18 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.30	144440-C30	construcții industriale și edilitare	403	Fara acte	S. construita la sol:403 mp; nu face obiectul intabularii

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.31	144440-C31	construcții industriale și edilitare	286	Fara acte	S. construita la sol:286 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.32	144440-C32	construcții industriale și edilitare	666	Fara acte	S. construita la sol:666 mp; nu face obiectul intabularii
A1.33	144440-C33	construcții industriale și edilitare	11	Fara acte	S. construita la sol:11 mp; nu face obiectul intabularii
A1.34	144440-C34	construcții industriale și edilitare	8	Fara acte	S. construita la sol:8 mp; nu face obiectul intabularii
A1.35	144440-C35	construcții industriale și edilitare	972	Fara acte	S. construita la sol:972 mp; nu face obiectul intabularii
A1.36	144440-C36	construcții industriale și edilitare	338	Fara acte	S. construita la sol:338 mp; nu face obiectul intabularii
A1.37	144440-C37	construcții industriale și edilitare	526	Fara acte	S. construita la sol:526 mp; nu face obiectul intabularii
A1.38	144440-C38	construcții industriale și edilitare	1.303	Fara acte	S. construita la sol:1303 mp; nu face obiectul intabularii
A1.39	144440-C39	construcții industriale și edilitare	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; nu face obiectul intabularii
A1.40	144440-C40	construcții industriale și edilitare	32	Fara acte	S. construita la sol:32 mp; nu face obiectul intabularii
A1.41	144440-C41	construcții industriale și edilitare	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; nu face obiectul intabularii
A1.42	144440-C42	construcții industriale și edilitare	7	Fara acte	S. construita la sol:7 mp; nu face obiectul intabularii
A1.43	144440-C43	construcții industriale și edilitare	37	Fara acte	S. construita la sol:37 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.44	144440-C44	construcții industriale și edilitare	5	Fara acte	S. construita la sol:5 mp; nu face obiectul intabularii
A1.45	144440-C45	construcții industriale și edilitare	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; nu face obiectul intabularii
A1.46	144440-C46	construcții anexa	41	Fara acte	S. construita la sol:41 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.47	144440-C47	construcții industriale și edilitare	9	Fara acte	S. construita la sol:9 mp; nu face obiectul intabularii
A1.48	144440-C48	construcții industriale și edilitare	232	Fara acte	S. construita la sol:232 mp; nu face obiectul intabularii
A1.49	144440-C49	construcții industriale și edilitare	58	Fara acte	S. construita la sol:58 mp; nu face obiectul intabularii
A1.50	144440-C50	construcții industriale și edilitare	25	Fara acte	S. construita la sol:25 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.51	144440-C51	construcții industriale și edilitare	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.52	144440-C52	construcții industriale și edilitare	76	Fara acte	S. construita la sol:76 mp; Construcție metalica (nu face obiectul intabularii)
A1.53	144440-C53	construcții industriale și edilitare	234	Fara acte	S. construita la sol:234 mp; nu face obiectul intabularii
A1.54	144440-C54	construcții industriale și edilitare	116	Fara acte	S. construita la sol:116 mp; nu face obiectul intabularii

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.55	144440-C55	construcții industriale și edilitare	64	Fara acte	S. construita la sol:64 mp; nu face obiectul intabularii
A1.56	144440-C56	construcții industriale și edilitare	44	Fara acte	S. construita la sol:44 mp; nu face obiectul intabularii
A1.57	144440-C57	construcții industriale și edilitare	122	Fara acte	S. construita la sol:122 mp; nu face obiectul intabularii
A1.58	144440-C58	construcții administrative și social culturale	72	Fara acte	S. construita la sol:72 mp; nu face obiectul intabularii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	26.986	2	3	1.117	3	4	4.933
4	5	2.953	5	6	3.739	6	7	16.174
7	8	12.737	8	9	0.905	9	10	7.022
10	11	0.223	11	12	0.172	12	13	46.664
13	14	34.516	14	15	5.854	15	16	8.424
16	17	3.279	17	18	7.585	18	19	1.68
19	20	4.282	20	21	1.663	21	22	17.3
22	23	4.916	23	24	39.526	24	25	2.561
25	26	4.989	26	27	5.19	27	28	1.567
28	29	0.428	29	30	7.454	30	31	1.509
31	32	14.743	32	33	28.041	33	34	24.431
34	35	10.466	35	36	5.211	36	37	10.773
37	38	0.559	38	39	0.145	39	40	162.754
40	41	0.182	41	42	0.12	42	43	13.953
43	44	22.698	44	45	52.977	45	46	3.984
46	47	2.245	47	48	5.332	48	49	2.529
49	50	14.31	50	51	14.966	51	52	8.924
52	53	7.542	53	54	35.671	54	55	0.544
55	56	3.253	56	57	37.219	57	58	21.528
58	59	25.316	59	60	17.598	60	61	2.639
61	62	2.407	62	63	28.822	63	64	4.805
64	65	19.663	65	66	28.007	66	67	2.488
67	68	2.424	68	69	7.619	69	70	34.199
70	71	2.678	71	72	17.264	72	73	3.594
73	1	10.097						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	79371	12-05-2023	07-06-2023	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/06/2023, 15:00

Sediul SC T.C.E. SA Ploiesti.....
Codul unic de inregistrare ..1355770..... nr.88
..... Telefon nr.0244/543
Nr. /

Nr. din /
Verificat de
L.S. Semnatura
NR. ROL NOMINAL UNIC

DECLARATIA DE IMPUNERE AN 2023

pentru stabilirea taxei pe cladiri in cazul contribuabililor persoane juridice,
datorat in temeiul L 227/2015 privind impozitele si taxele locale, modificata

Nr. Crt	PMP INV	Denumirea cladirii	Valoarea de inventar		Baza impozabila	Data de la care este valabila val. inv.	Data dobandirii cladirii	Data ultimei reevaluari		Impozit **)
			(inregistrata in contabilitate)					valuari a cladirii*)	Cota %	
1	1265	Cladire sediu administrativ corp A	284,254.50	284,255		31/12/2019		31/12/2019	1.35%	3,837
2	1266	Modernizare	81,987.00	81,987.00		31/12/2018	01/12/1926	31/12/2019	1.35%	1,107
3	1267	Cladire sediu administrativ corp B	1,908,070.99	1,908,070.99		31/12/2019	28/03/2003	31/12/2019	1.35%	25,759
4	1272	Grup exploatare	761,231.77	761,231.77		31/12/2019	01/12/1934	31/12/2019	1.35%	10,277
5	1271	Magazie si atelier	576,055.19	576,055.19		31/12/2019	01/03/1988	31/12/2019	1.35%	7,777
6	1270	Hala intretinere reparatii si hala boghiuri	6,276,836.10	6,276,836.10		31/12/2019	01/06/1988	31/12/2019	1.35%	84,737
7	1284	Statie spalare+ vopsire cohstr.	721,073.29	721,073.29		31/12/2019	01/11/1988	31/12/2019	1.35%	9,734
8	1282	Hala intretinere	247,848.84	247,848.84		31/12/2019	01/06/1987	31/12/2019	1.35%	3,346
9	1274	Statie spalare vopsire	435,917.06	435,917.06		31/12/2019	01/11/1997	31/12/2019	1.35%	5,885
10	1263	Cladire strung rectific. bandaje	178,631.95	178,631.95		31/12/2019	01/12/1997	31/12/2019	1.35%	2,412
11	1324	Cabina cap linie (af tramvai 102 tronson 1								
12	11001	Bucia Nord-Intersectie Republicii)								
13		Cabina cap linie (af tramvai 102 tronson 1	77,866.96	77,866.96		31/12/2019	30/12/2015	31/12/2019	1.35%	1,051
13		P-ta 1decembrie 1918)	111,318.53	111,318.53		31/12/2019	30/12/2015	31/12/2019	1.35%	1,503
13		Armoniei STR NICOLAE BALCESCU	27 550.19	27 550.19		31/12/2019	24/04/2003	31/12/2019	1.35%	372
14		SOSEAUA VESTULUI-COMPLEX LAMAITA	3 137.00	3 137.00		31/12/2019	05/06/2002	31/12/2019	1.35%	42
14		SOS. VESTULUI-ZONA COMPLEX LAMAITA	10 745.51	10 745.51		31/12/2019	05/06/2002	31/12/2019	1.35%	145
15	1116	CABINA CAPAT LINIE-BUGLA GARA VEST	122 787.33	122 787.33		31/12/2019	18.08.2016	31/12/2019	1.35%	1,658
16	1276	1111 Subst. redresare S1	431 213.42	431 213.42		31/12/2019	01/10/1987	31/12/2019	1.35%	5,821
17	1117	1112 Post trafo PTM 400 KVA	3 120.39	3 120.39		31/12/2019	01/01/1988	31/12/2019	1.35%	42
18	1118	1115 Subst. redresare S2	439 506.91	439 506.91		31/12/2019	01/03/1988	31/12/2019	1.35%	5,933
19	1277	1134 Subst. redresare S 3	402 881.33	402 881.33		31/12/2019	01/05/1989	31/12/2019	1.35%	5,439
20	1285	1145 Punct de transf.metalic	4 604.12	4 604.12		31/12/2019	01/12/1992	31/12/2019	1.35%	62
21	1287	1164 Post transformare depou	11 088.17	11 088.17		31/12/2019	01/06/1997	31/12/2019	1.35%	150
22	1142	1166 Punct termic de masura	3 112.63	3 112.63		31/12/2019	01/06/1997	31/12/2019	1.35%	42
TOTAL DOMENIU PUBLIC			329 630.18	329 630.18		31/12/2019	01/12/1997	31/12/2019	1.35%	4,450
			13,450,469	13,450,469		31/12/2019		31/12/2019		181,582

*) Se trece data ultimei reevaluări a clădirii efectuată în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1553/2003 privind reevaluarea imobilelor corporale
**) Formularul se utilizează și pentru clădirile care nu sunt supuse impozitării pe clădiri, precizând în șablonul de completare în temeiul ...

Nota: Nr inv 1174 cf ct.21980/04.11.2019 nu mai face parte din bunurile aflate în concesiunea TCE.

DIRECTOR GENERAL,
Ing. Alexandri Nicolae

DIRECTOR FINANCIAR
Ec. Monica Tanase

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Nr Inventar	Sold Initial		UM	Pret	Intrări		Ieșiri		Sold final	
			Valoare	Cant.			Valoare	Cant.	Valoare	Cant.	Valoare	Cant.
27	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORPUL A Adr. SIEB nr.335/03.2019 HCL 65/25.03.2019;Adr. DGP/SIEB nr.245/27.03.2019 HCL nr.567/13.12.2018 nr. cadastral 144440-C 2 vecinatati pe latura Vest - Cladire sediu administrativ corpul B si teren sediu central autobaza , pe latura Nord-Est si Sud - teren sediu central autobaza Adr DGP/SIEB 798/31.08.2018 HCL 208/2018 SC=304 mp si SCD=603 mp regim de inaltime P+1 ; Reevaluare 2013- durata propusa de evaluator : 90 luni, estimat de evaluator Sd=745.94 mp;Su=596,75 mp,preluat fara suprafata	1265 1015	257.174,07	603	MP	2,66	27.080,43	0	0	0	284.254,5	603 ✗
28	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV CORPUL B Adr. DGP/SIEB nr.245/27.03.2019 HCL nr.567/13.12.2018 nr.cadastral 144440-C 1,avand ca vecinatati pe latura Nord - Vest - doua constructii proprietatea SC TCC si teren aferent sediu central autobaza, pe latura de Sud - Vest - sit. Cagani , pe latura Nord -Est - teren aferent sediu central autobaza, pe latura Sud -Est - Cladire sediu administrativ corpul A si teren aferent sediu central autobaza Adr DGP/SIEB 798/31.08.2018 HCL 209/2018 SC=976 mp si SCD=2152 mp regim de inaltime Spatal + P+1 ; Reevaluare 2013- durata propusa de evaluator : 90 luni, estimat de evaluator Sd=507.23 mp;Su=405.78 mp,preluat fara suprafata	1266 1015	1.805.704,47	2.152	MP	15,02	102.366,52	0	0	0	1.908.070,99 ✓	2.152 ✗

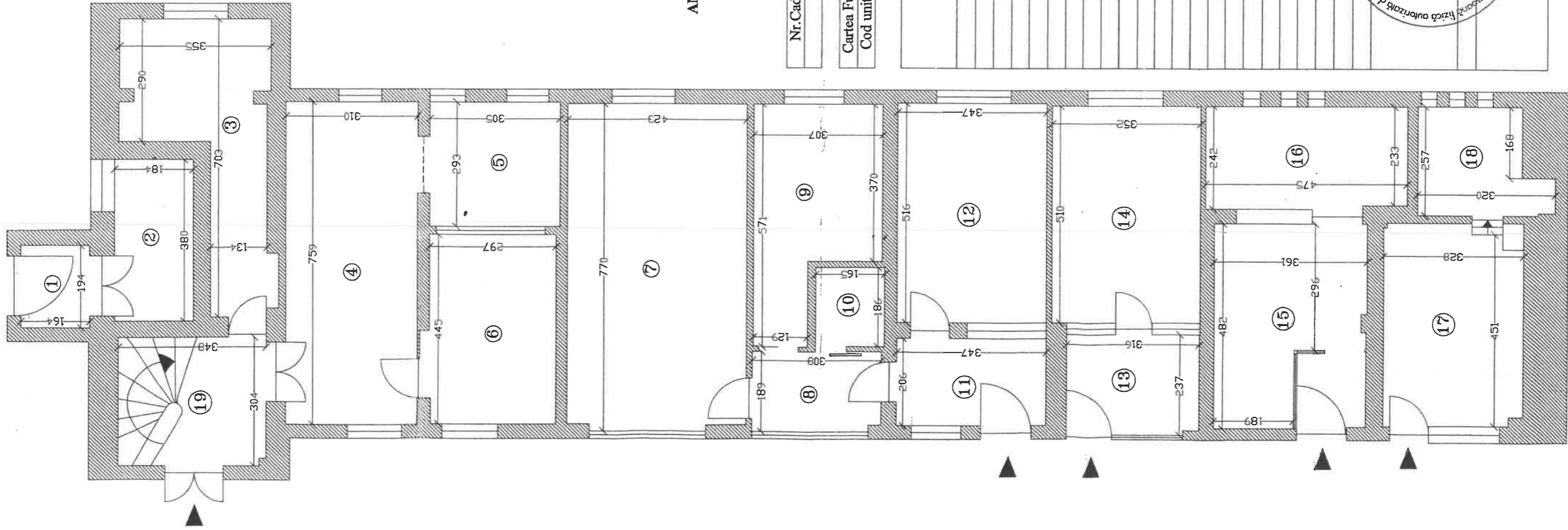
Data : 31-08-2022

Loc de depozitare : -

37 / 37

Data : 31-08-2022										Loc de depozitare : -		37 / 37		
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de Inventar	U.M	CANTITATI				PRETUL UNITAR	VALOAREA CONTABILA		Valoarea de inventar	DEPRECIER EA	Motivul (cod)	
				Stocuri		Diferente			Valoare	Diferente				
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus							Plus
GRUPA: 3 214.00.00.02.A.02										7.063				
356	Indicator luminos ocolire (af.Peron nr.1.2 Str.N.Balcescu inters.str.Democratiei si str.St.cel Mare	3132	BUC			I		3531,5	3531,5		3531,5			
357	Indicator luminos ocolire (af.Peron nr.6.2C (fir 2 Str.Democratiei inters.str.Muzicanti	3133	BUC			I		3531,5	3531,5		3531,5			
GRUPA: 211.01.00.02.A.04										55.962.900				
358	DEPOU TROLEIBUZE - Teren (nr. cadastral 144430) PLOESTI str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO, Nr. 283	1297	BUC			I		8424080	8424080		8424080			
359	Teren str.Gageni nr.94A (nr. cadastral 144492)	1298	BUC			I		4240950	4240950		4240950			
360	Teren - str. Gheorghe Grigore Cantacuzino nr.283 (nr. cadastral 143930)	1299	BUC			I		1453830	1453830		1453830			
361	Teren- str. Gageni nr.88 (numar cadastral 144440)	1300	BUC			I		27313580	27313580		27313580			
362	Teren -str. Gageni nr.94B (nr. cadastral 139974)	1301	BUC			I		14530460	14530460		14530460			
TOTAL GESTIUNE SC Transport Calatori Express SA Ploiesti :										358.611.558,88				

Numele si prenumele	Comisia de inventariere			Gestionar (responsabil mijloace fixe)	Contabilitate
Semnatura	MARIA MARIANA NEACUSU			ALEXANDRU NICOLAE	
* Conform OMFP 2861/2009 in coloana pierdere de valoare inregistrate pana la data inventarii (amortizarea cumulata)					
Izvoarele fixe amortizabile aflate in domeniul privat, se inscrie valoarea de inregistrare in contabilitate a acestora, mai putin ajustat epreciere sau					



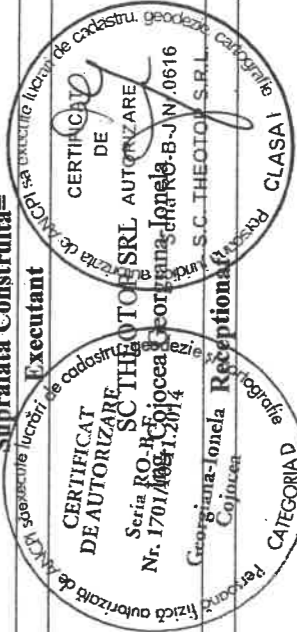
ANEXA NR. 1.37 la regulament

RELEVUEU C2
PARTER
Scara 1 : 100

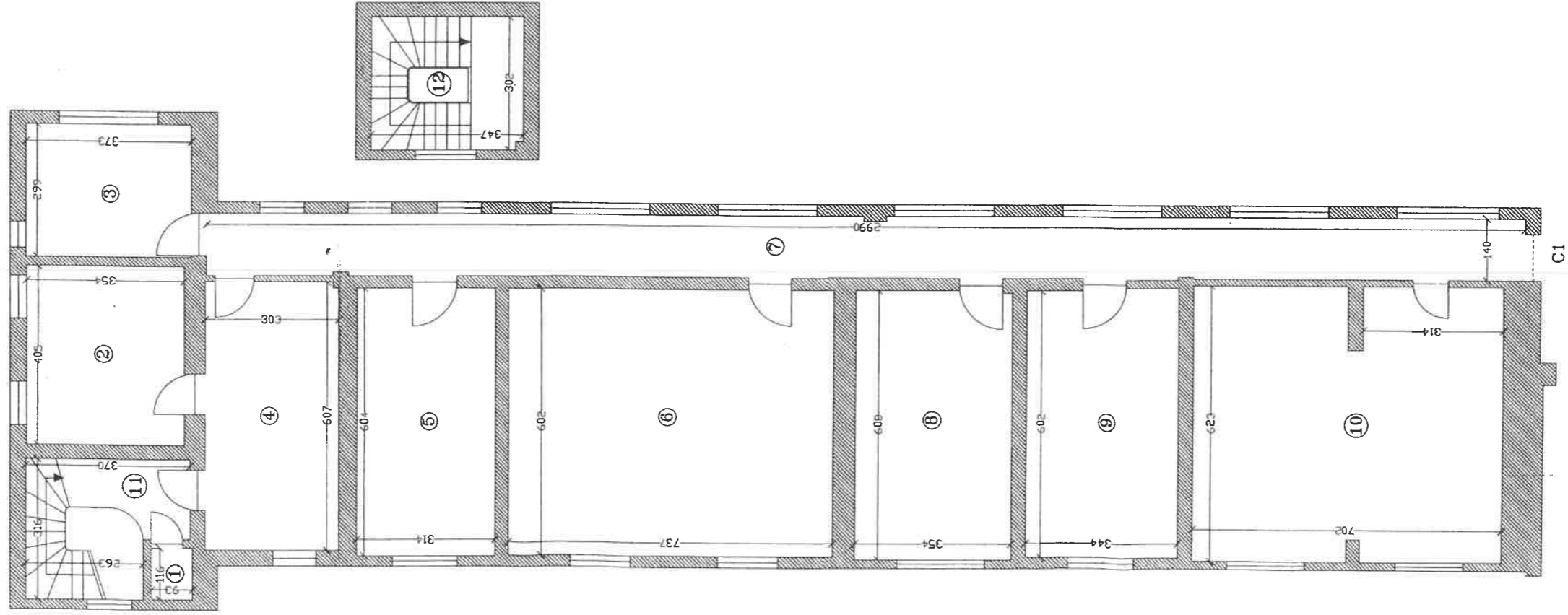
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
	239.83 mp	Strada Gageni nr. 88

Cartea Funciară colectivă nr.	UAT	PLOIESTI
Cod unitate individuală (U)	CF individuală	

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă [mp]
1	HOL	3.18
2	BIROU	7.00
3	BIROU	16.21
4	BIROU	23.74
5	MAGAZIE	9.14
6	BIROU	13.57
7	BIROU	32.34
8	HOL	5.77
9	BIROU	13.95
10	CAMERA SERVER	3.01
11	HOL	7.15
12	BIROU	17.90
13	BIROU	7.45
14	BIROU	17.97
15	BIROU	17.27
16	BIROU	11.60
17	BIROU	15.09
18	CAMERA	6.94
Suprafata Utilă =		229.28
19	CASA SCARII	10.55
Suprafata Totală =		239.83
Suprafata Construita =		304.00
Executant		Data



(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)



RELEVEU C2
ETAJ 1
Scara 1 : 100

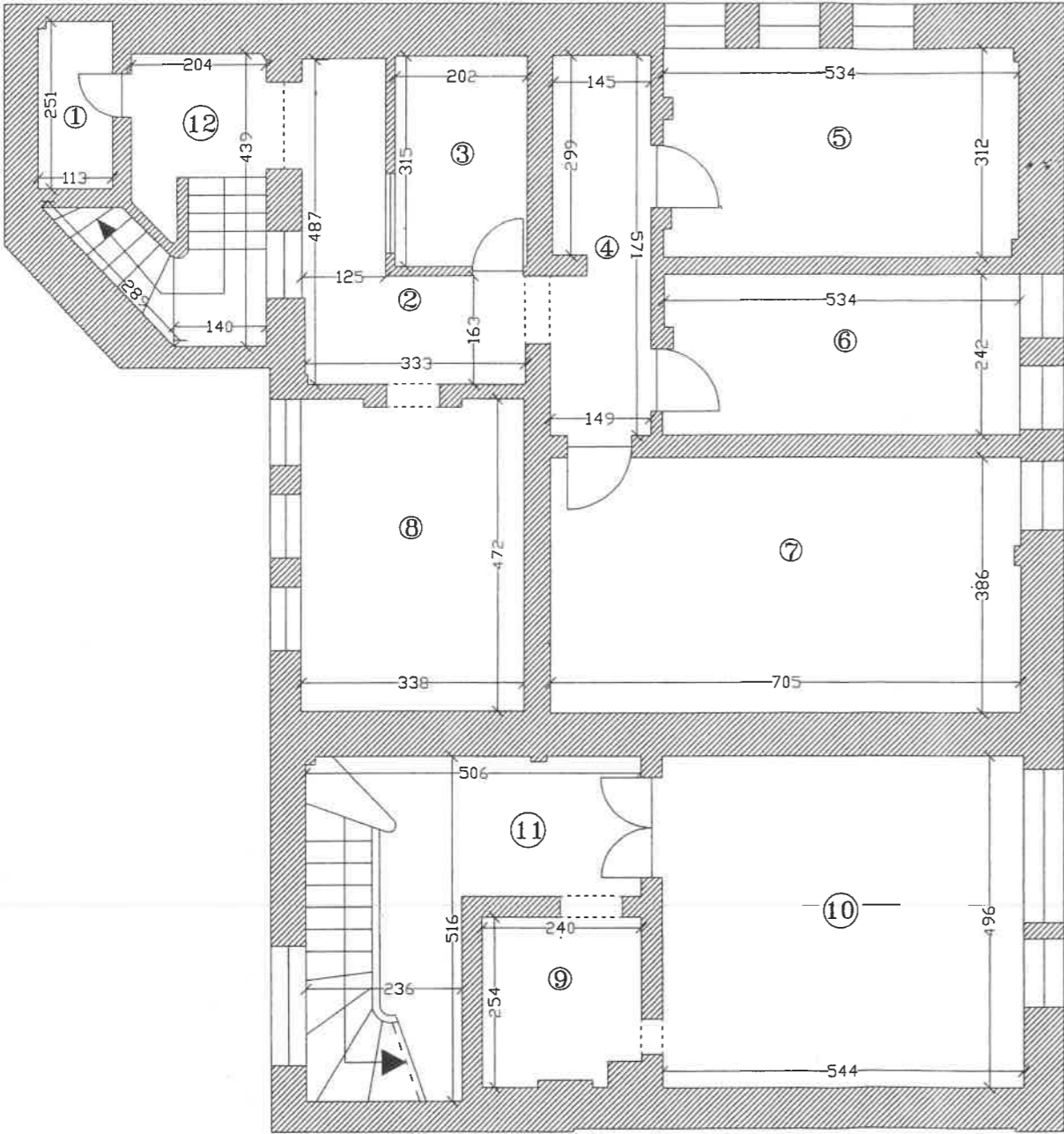
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
	256.36 mp	Strada Gageni nr. 88

Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	PLOIESTI
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

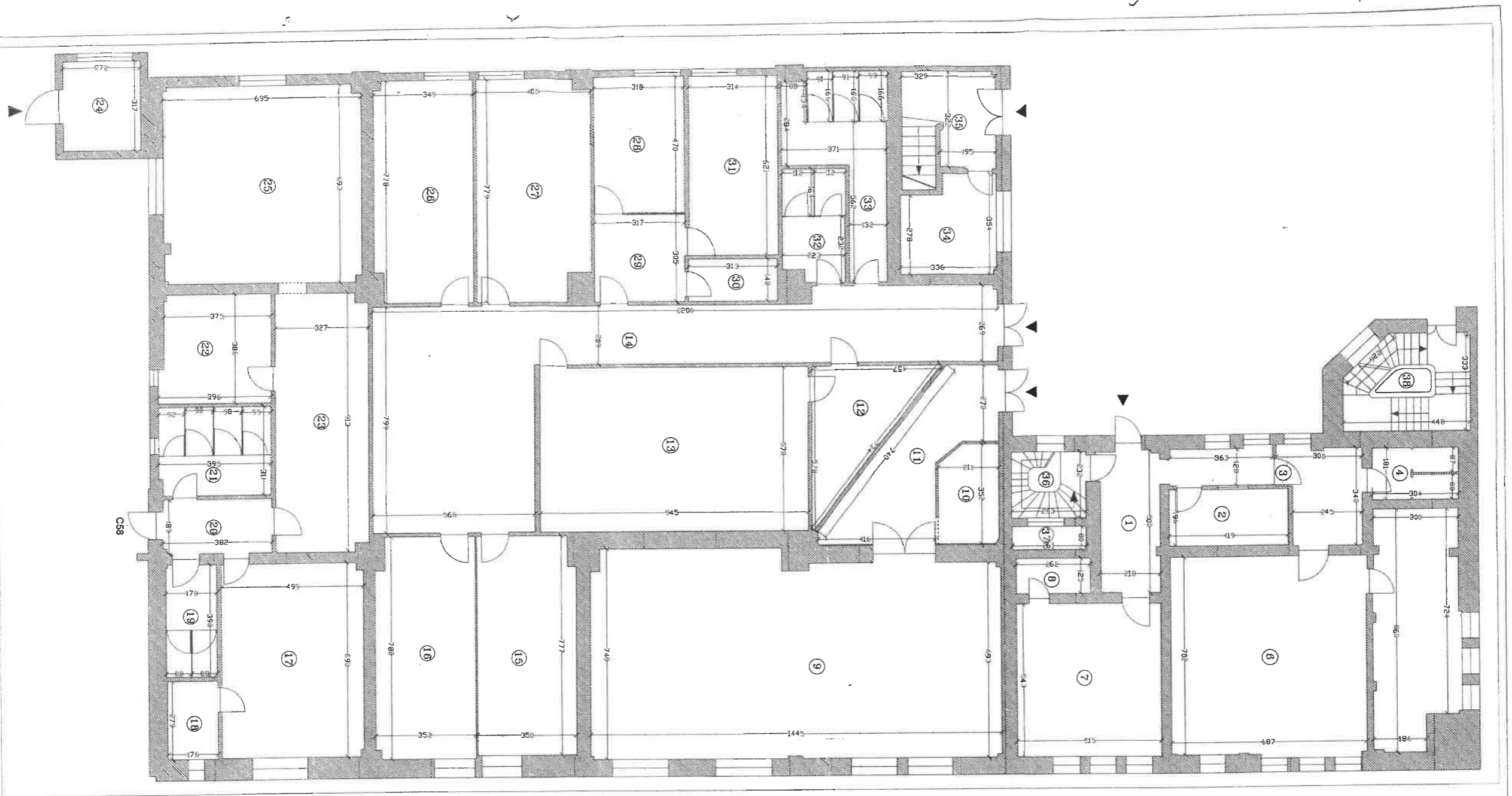
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	CAMERA DE SERVICIU	1.08
2	BIROU	14.34
3	BIROU	11.14
4	BIROU	18.37
5	BIROU	18.97
6	BIROU	44.37
7	HOL	41.93
8	BIROU	21.51
9	BIROU	20.87
10	BIROU	43.09
Suprafata Utila =		235.67
11	CASA SCARII	10.24
12	CASA SCARII NIVEL INTERMEDIAR	10.45
Suprafata Totala =		256.36
Suprafata Construita =		299.00
Executant		Data
CERTIFICAT DE AUTORIZARE DE CONSTRUCȚII		
Ing. Gheorghe Gheorghe-Ionela		
S.C. THEOTOP S.R.L.		
Receptia		
Data		

RELEVEU C1
SUBSOL
Scara 1 : 100

Nr.Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
	160.37 mp	Strada Gageni nr 88	
Cartea Funciară colectivă nr.		UAT	PLOIESTI
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	MAGAZIE	2.81
2	HOL	9.86
3	MAGAZIE	6.36
4	HOL	8.22
5	MAGAZIE	16.52
6	VESTIAR	12.91
7	BIROU	27.18
8	MAGAZIE	15.76
9	MAGAZIE	5.81
10	CAMERA TERMICA	27.21
Suprafața Utilă =		132.64
11	CASA SCARII	18.04
12	CASA SCARII	9.69
Suprafața Totală =		160.37
Suprafata Construita=		213.00
Executant		Data
<div><div><div><div>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</div><div>SC THEOTOP SRL</div><div>Serial RO-B-J Nr. 1701/10.11.2014</div><div>Georgiana-Ionela Cojocea</div><div>CATEGORIA D</div></div><div>Receptionat</div></div><div><div><div>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</div><div>S.C. THEOTOP S.R.L.</div><div>Serial RO-B-J Nr. 06</div><div>Georgiana-Ionela Cojocea</div><div>CLASA I</div></div><div></div></div></div>		Data
(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)		



Nr.Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
820.36 mp		Sirada Gageni nr 88

RELEVU CI
PARTER
Scara 1 : 100

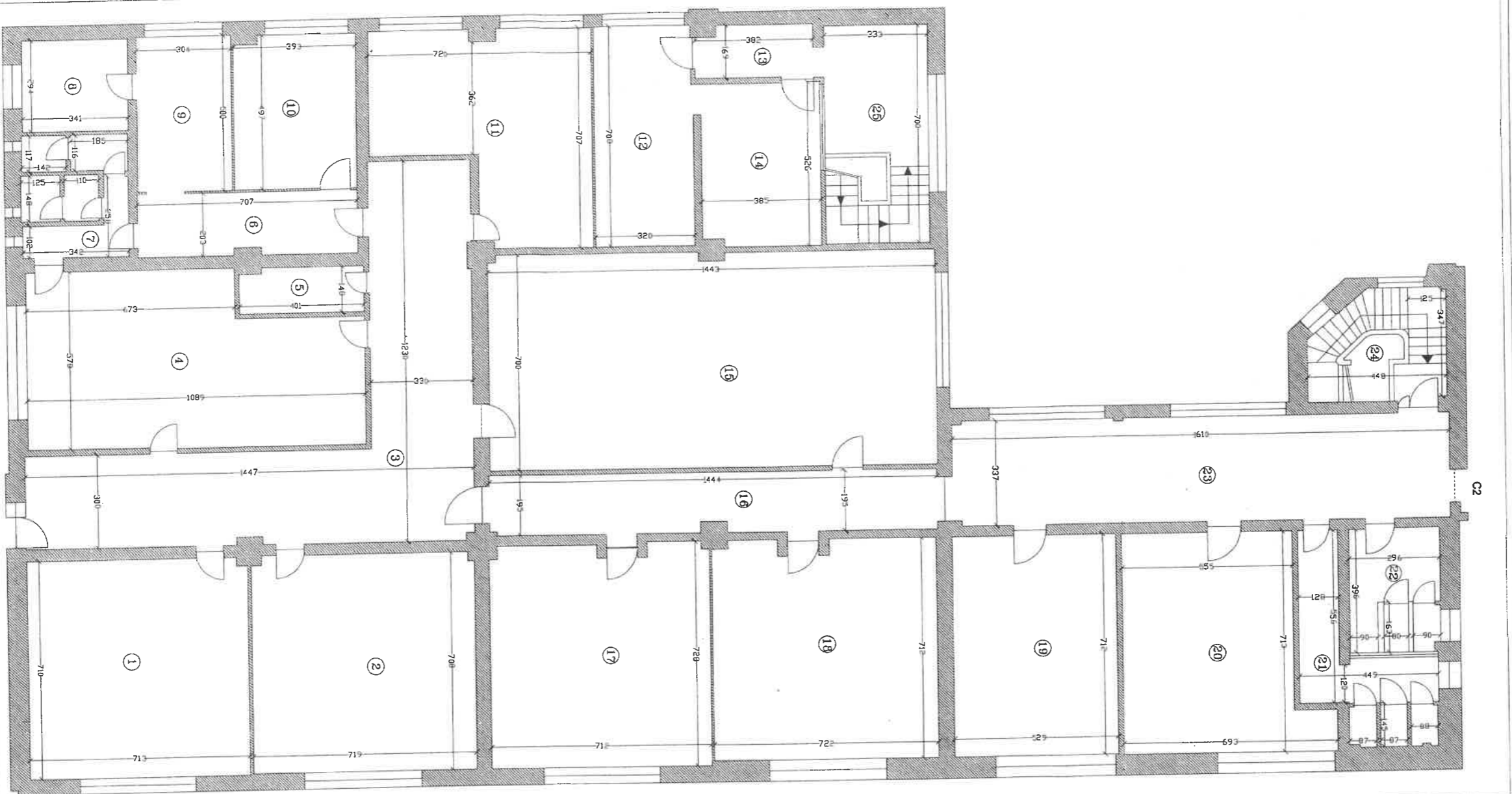
ANEXA NR. 1.37 la regulamentul

Cartea Funciarii colectiva nr.	UAT	PLIESTI
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

Nr.	Desenare	Suprafata utila
Incalzire	Incalzire	(mp)
1	HOL	10.76
2	ARHIVA	8.21
3	HOL	14.07
4	GRUP SANITAR	5.36
5	BIROU	24.51
6	BIROU	48.78
7	BIROU	27.96
8	ORICU	3.27
9	SALA DE CONFERINTE	103.20
10	BIROU	7.12
11	HOL	19.31
12	ARHIVA	13.40
13	ARHIVA	54.62
14	HOL	83.29
15	BIROU	26.87
16	BIROU	27.26
17	VESTIAR	34.33
18	DUS	4.94
19	GRUP SANITAR	7.05
20	HOL	7.19
21	GRUP SANITAR	12.02
22	DUSURI	14.71
23	VESTIAR	29.58
24	CAMERA	8.62
25	VESTIAR	47.82
26	BIROU	26.69
27	BIROU DE PRELUCRARE DATE	30.41
28	BIROU FACTURARE DEZVIZ	14.95
29	HOL	9.75
30	MAGAZIE	4.65
31	BIROU	19.49
32	GRUP SANITAR	8.53
33	GRUP SANITAR	16.92
34	BIROU	10.75
35	CASA SCARII	78.35
36	CASA SCARII	11.41
37	ABRISIRE	6.10
38	CASA SCARII	2.07
Suprafata Totala =		14.43
Suprafata Constructie =		820.36
Executie =		976.00
Data		

SCHEOTOP SRL
DE ACTIVITATE
Ing. Copcel Geopanel
AUTORIZAT
Nr. 127/08.11.2014
S.C. SCHEOTOP SRL
(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)
Calea 1911
CLASAI 381

Data



RELEVUEU CI
ETAI 1
Scara 1 : 100

ANEXA NR. 1.37 la regulament

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
825.03 mp		Strada Gaylen nr. 88
Cartera Functiunilor nr.	UAT	PLONESITI
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata unita [mp]
1	BIROU	50.52
2	BIROU	50.74
3	HOL	73.77
4	BIROU	56.35
5	MAGAZIE	5.79
6	HOL	14.14
7	GRUP SANITAR	12.49
8	OFICIU	10.03
9	BIROU	15.20
10	BIROU	19.30
11	BIROU	39.82
12	BIROU	22.52
13	HOL	6.22
14	BIROU	20.01
15	SALA DE SEDINTE	100.48
16	HOL	28.11
17	BIROU	50.39
18	BIROU	50.44
19	BIROU	37.66
20	BIROU	41.41
21	GRUP SANITAR	15.41
22	GRUP SANITAR	11.13
23	HOL	54.65
24	Suprafata Utila =	786.81
25	CASA SCARL	14.91
	CASA SCARL	23.31
	Suprafata Totala =	825.03
	Suprafata Construita =	963.06
	Executant	Data

SC. THE TOP SRL. NR. CERTIFICAT DE APROBARE DE ARII COPIEREA PLANULUI DE CONSTRUCȚIE

SC. RO. R. P. NR. 1201/01.11.2018

RECEPUTA

CLASAT

(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)

Data

