

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 Economice și nr. __/__.2023 și al Direcției Gestiune Patrimoniu;

Luând în considerare Avizul din data de __/2023 al Comisiei de Buget Finanțe, Control, Administrarea Domeniului Public și Privat, Studii, Strategii și Prognoze și 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) 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., la sol și 2152 mp suprafață desfășurată 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. la sol și 603 mp suprafață desfășurată 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. la sol și 2152 mp suprafață desfășurată 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. la sol și 603 mp suprafață desfășurată 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 subscrie 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 mandateate, 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.....

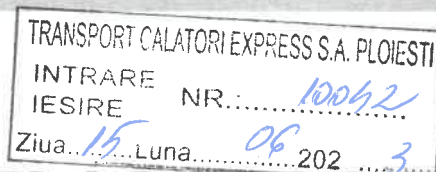
Contrasemnează

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



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 Valerică**

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:

- ✓ Afirmările 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 Valerica



CAPITOLUL 2 – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

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, in Standardul International de Raportare Financiara IFRS 13, se mentioneaza:

„ 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 specific(ă). 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 piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

2.6. Data evaluării

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

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

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- Inspectia proprietatii: A fost realizata in data de 13.06.2023 de Constantin Valerica in prezenta reprezentantului clientului;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evlauare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza 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 inscrie 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 evaluării :

| 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: ptaforme, alee pietonala si auto betonate.

3.5. Descrierea cladirilor si a constructiilor speciale :

| Nr. Crt. | Nr. inventor 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.

CAPITOLUL 4 – ANALIZA PIETEI

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, acestia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriași, 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, mărimea 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 prima 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 constatare;
- ✓ *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 „impune” prețul.

✓ 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 în care 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 industriala - utilizare actuala.

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 industriala, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala, de proprietate imobiliara 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 ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

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 evidentiata 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

INTOCMIT



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 | Mun. Ploiesti Str. Gageni, nr. 88, jud. Prahova | 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 | |
| Suprafata | 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 atractivitatii 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 conslodare 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 reconstrucie – costuri de inlocuire Cladiri industriale, Comerciale si agricole, Constructii speciale”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti.

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

-, „Costuri de reconstrucie – 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 sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor 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 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 | 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 reconstrucție – Costuri de înlocuire – Cladiri rezidențiale”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL București " actualizat.

-, „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – CLADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODAREȘTI, STRUCTURI MITEK ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL București, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL București actualizat.

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

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

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

Grad seismic: 8

| Nr. crt. | Simbol | Descriere element constructiv | UM | Cantitate | Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou construcție (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 protecție antiseismică) | mp Ac | 304 | 2.211,69 | 672.353,76 | 2 | 129 |
| 2 | 8SSTSPBA | Suprastructura cladire birouri+arhiva clasa A din cadre și diafragme din beton armat, compartimentari interioare din zidarie de caramida și din gips carton | mp Ad (fara subsol tehnic) | 603 | 1.224,86 | 738.590,58 | 2 | 129 |
| 3 | INVTZ | Invelitoare tabla zincată pe șarpanta din lemn ecarisat; include și costul jgheaburilor și burlanelor din tabla zincată | mp acoperis | 358.8 | 345,49 | 123.961,81 | 1 | 35 |
| 4 | FINSPBIR | Finisaj interior zona birouri - cladire birouri+arhiva clasa A. Finisaj superior: zugrăveli acrilic, faianța import, pardoseala gresie și mochetă, tamplarie aluminiu cu geam termopan, uși interioare sticlă securizată sau uși pline celulare. Fatada din alucobond. | mp Ad zona birouri | 603 | 2.149,17 | 1.295.949,51 | 2 | 129 |
| 5 | ELSPBA | Instalații electrice cladire birouri+spații arhiva clasa A | mp Ad | 603 | 370,76 | 223.568,28 | 2 | 129 |
| 6 | SASPBA | Instalații sanitare cladire birouri+spații arhiva clasa A | mp Ad | 603 | 89,25 | 53.817,75 | 2 | 129 |
| 7 | IVSPBA | Instalații încălzire și ventilație cladire birouri+spații arhiva clasa A | mp Ad | 603 | 185,81 | 112.043,43 | 2 | 129 |
| TOTAL FISA | | | | | | 3.220.285 | | |

NOTE:

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

- Sursa informației: 1 = "CI-CR C.rezidențiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCȚII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicația **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național 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 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 | EFECTIVA | 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 necitate) - ec.vconstantin@yahoo | Facebook | Vanzari terenuri intravilan Ploiesti | Vanzare teren intravilan Ploiesti

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

equinox
Cea mai bună adresă

Caută o ofertă după ID

Vânzări

- Apartamente (143)
- Case și Vile (56)
- Terenuri (29)**
- Spații comerciale (6)

Închirieri

- Apartamente (84)
- Case și Vile (14)
- Terenuri (1)
- Spații comerciale (50)

Oportunități

Adaugă oferta la!

Selecționează imba!

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

Imagini

Caracteristici

| | |
|------------------|------------------------------|
| Suprafață: | 5 000 mp |
| Categorie teren: | intravilan |
| Front stradal: | 42 m |
| Pret mp: | 75 EUR + TVA negociabil |
| Pret: | 375 000 EUR + TVA negociabil |

ID: ECX93929

[Vezi detalii despre oferta](#)

[Tragește oferta](#)

[Trimite unui prieten](#)

Alte informații

Street View

Destinație: Zona mixtă de locuințe, instituții și servicii (conform certificatului de urbanism)

Utilități: apă, gaze, energie electrică și canalizare

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

Vicinătăți: Spitalul Județean, cartierele Irish Town, Irish Park și Roua

Acces auto: pe drum asfaltat, DJ 102

Construcție pe teren: nu

Windows taskbar: 11:51 AM, 14 Jun 23

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

» Apartamente (143)

» Case si Vile (66)

» Terenuri (29)

» Spatii comerciale (6)

Inchirieri

» Apartamente (94)

» Case si Vile (14)

» Terenuri (1)

» Spatii comerciale (56)

Oportunitati

Adauga oferta ta!

Selectati limba

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

ID: ECX93929

[Vreau detalii despre oferta](#)

[Tipăresc oferta](#)

[Trimite un mesaj](#)

Caracteristici

Suprafata: 5.090 mp

Categorie teren: intravilan

Frontul stradal: 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 Judetean, centerele Irish Town, Irish Park si Roua

Acces auto: pe drum asfaltat, DJ 102

Constructie pe teren: nu

Stare juridica: proprietate inregistrata in cartea funciara

Adresa: Str. Ion Malescu nr 12, bloc 3351, ap.3E, 100087 Ploiesti jud. Prahova

Telefon/Fax: 0244-515676 Mobil: 0721-928018, 0722-434022

E-mail: office@equinox.ro

Web: www.equinox.ro

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

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

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_bg_628e50820fa4b-whatsapp-image-2022-05-25-181115.jpg

KING IMOBILIARE

2 necitite) - ec... x Facebook x Vanzari terenuri x Terenuri de vanz... x Anunturi Terenuri x Terenuri de vanz... x Teren | B-dul B... 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 ma trimiteți înalt multe informații despre ID: P20968 Multumesc!

☐ Sunt de acord cu prelucrarea datelor


Contacteaza agentul

12:20 PM 14 Jun 23

2 necitite) - ec... x Facebook x Vanzari terenuri x Terenuri de vanz... x Anunturi Terenuri x Terenuri de vanz... x Teren | B-dul B... 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 |

Contacteaza agentul

12:20 PM 14 Jun 23

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

ec.vconstantin@yahoo.com x Facebook x Terenuri de vanzare in Ploiesti x Teren de vanzare zona industriala x +

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

imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Ploiesti > zona Miha Bravu > Teren de vanzare zona industriala Lukoil

Inapoi.

Teren de vanzare zona industriala Lukoil

07.02.2022 3.150.000 €*

Proprietate publicată fără poze

Cere poze vânzătorului

Salvează

Nica Stefan
VILLA URBANA IMOB (PRO)

0739
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Email Colectă

Teren de vanzare zona industriala Lukoil

Salvează 0739 vezi tot numărul

Teren prevăzut cu platforma betonata,ideal constructie hale

Specificații

Actualizat în 15.07.2022

| | |
|--------------------|-------------|
| Denumire teren: | 30000 mp |
| Denumirea teren: | |
| Tip teren: | constructii |
| Clasificare teren: | intravilan |
| Front strada: | 50 m |
| Nr. fronturi: | 1 |

Notițe

ec.vconstantin@yahoo.com - 1x Facebook X Terenuri de vanzare in Ploiesti - X Teren de vanzare zona industrial - X +

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 industrială Lukoi

Salvează 0739

UTILITAȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

ALTE DETALII ZONA

- Amplasare: strada asfaltată, betonată
- Mijloc de transport
- Iluminat strădal

ALTE CARACTERISTICI

- Oportunitate de investiție
- La sosea
- Acces auto
- Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

- industrial
- comercial

VECINĂȚĂȚI

- Lukoi

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 |

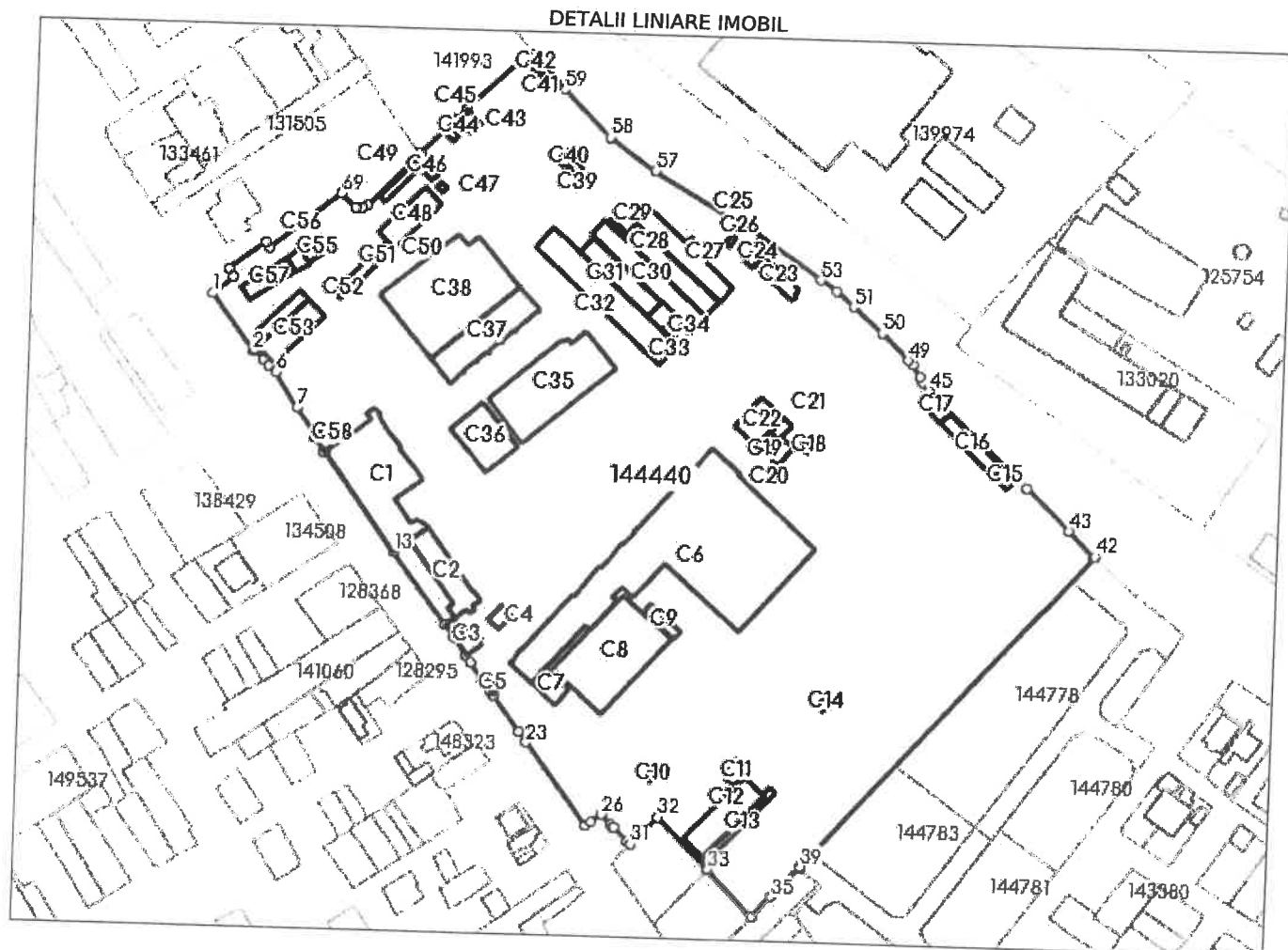
C. Partea III. SARCINI .

| 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 construcții | DA | 55.742 | - | - | - | Teren intravilan împrejmuit |

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. construită la sol:286 mp; Construcție metalică (nu face obiectul intabularii) |
| A1.32 | 144440-C32 | construcții industriale și edilitare | 666 | Fara acte | S. construită la sol:666 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.33 | 144440-C33 | construcții industriale și edilitare | 11 | Fara acte | S. construită la sol:11 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.34 | 144440-C34 | construcții industriale și edilitare | 8 | Fara acte | S. construită la sol:8 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.35 | 144440-C35 | construcții industriale și edilitare | 972 | Fara acte | S. construită la sol:972 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.36 | 144440-C36 | construcții industriale și edilitare | 338 | Fara acte | S. construită la sol:338 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.37 | 144440-C37 | construcții industriale și edilitare | 526 | Fara acte | S. construită la sol:526 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.38 | 144440-C38 | construcții industriale și edilitare | 1.303 | Fara acte | S. construită la sol:1303 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.39 | 144440-C39 | construcții industriale și edilitare | 16 | Fara acte | S. construită la sol:16 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.40 | 144440-C40 | construcții industriale și edilitare | 32 | Fara acte | S. construită la sol:32 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.41 | 144440-C41 | construcții industriale și edilitare | 6 | Fara acte | S. construită la sol:6 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.42 | 144440-C42 | construcții industriale și edilitare | 7 | Fara acte | S. construită la sol:7 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.43 | 144440-C43 | construcții industriale și edilitare | 37 | Fara acte | S. construită la sol:37 mp; Construcție metalică (nu face obiectul intabularii) |
| A1.44 | 144440-C44 | construcții industriale și edilitare | 5 | Fara acte | S. construită la sol:5 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.45 | 144440-C45 | construcții industriale și edilitare | 14 | Fara acte | S. construită la sol:14 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.46 | 144440-C46 | construcții anexa | 41 | Fara acte | S. construită la sol:41 mp; Construcție metalică (nu face obiectul intabularii) |
| A1.47 | 144440-C47 | construcții industriale și edilitare | 9 | Fara acte | S. construită la sol:9 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.48 | 144440-C48 | construcții industriale și edilitare | 232 | Fara acte | S. construită la sol:232 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.49 | 144440-C49 | construcții industriale și edilitare | 58 | Fara acte | S. construită la sol:58 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.50 | 144440-C50 | construcții industriale și edilitare | 25 | Fara acte | S. construită la sol:25 mp; Construcție metalică (nu face obiectul intabularii) |
| A1.51 | 144440-C51 | construcții industriale și edilitare | 16 | Fara acte | S. construită la sol:16 mp; Construcție metalică (nu face obiectul intabularii) |
| A1.52 | 144440-C52 | construcții industriale și edilitare | 76 | Fara acte | S. construită la sol:76 mp; Construcție metalică (nu face obiectul intabularii) |
| A1.53 | 144440-C53 | construcții industriale și edilitare | 234 | Fara acte | S. construită la sol:234 mp; nu face obiectul intabularii |
| A1.54 | 144440-C54 | construcții industriale și edilitare | 116 | Fara acte | S. construită 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 GĂGENI nr.88
Codul unic de inregistrare ..1355770.... Telefon nr.0244/543
Nr. /

SC T.C.E. SA Ploiesti.....
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 a cladirii* | Impozit **) | |
|----------------------|---------|---|---------------------------------|--------------|-----------------|---|--------------------------|-------------------------------------|-------------|---------|
| | | | (inregistrata in contabilitate) | | | | | | Cota % | Impozit |
| | | Cladire sediu administrativ corp A | 284,254.50 | 284,255 | | 31/12/2019 | 01/12/1926 | 31/12/2019 | 1.35% | 3,837 |
| 1 | 1265 | Modernizare | 81,987.00 | 81,987.00 | | 31/12/2018 | 28/03/2003 | 31/12/2019 | 1.35% | 1,107 |
| 2 | 1266 | Cladire sediu administrativ corp B | 1,908,070.99 | 1,908,070.99 | | 31/12/2019 | 01/12/1934 | 31/12/2019 | 1.35% | 25,759 |
| 3 | 1267 | Grup exploatare | 761,231.77 | 761,231.77 | | 31/12/2019 | 01/03/1988 | 31/12/2019 | 1.35% | 10,277 |
| 4 | 1272 | Magazie si atelier | 576,055.19 | 576,055.19 | | 31/12/2019 | 01/06/1988 | 31/12/2019 | 1.35% | 7,777 |
| 5 | 1271 | Hala intretinere reparatii si hala boghiuri | 6,276,836.10 | 6,276,836.10 | | 31/12/2019 | 01/11/1988 | 31/12/2019 | 1.35% | 84,737 |
| 6 | 1270 | Statie spalare+ vopsire constr. | 721,073.29 | 721,073.29 | | 31/12/2019 | 01/11/1988 | 31/12/2019 | 1.35% | 9,734 |
| 7 | 1284 | Hala intretinere | 247,848.84 | 247,848.84 | | 31/12/2019 | 01/06/1997 | 31/12/2019 | 1.35% | 3,346 |
| 8 | 1282 | Statie spalare vopsire | 435,917.06 | 435,917.06 | | 31/12/2019 | 01/11/1997 | 31/12/2019 | 1.35% | 5,885 |
| 9 | 1274 | Cladire strung rectif.bandaje | 178,631.95 | 178,631.95 | | 31/12/2019 | 01/12/1997 | 31/12/2019 | 1.35% | 2,412 |
| | | Cabina cap linie (af tramvai 102 tronson 1 Bucla Nord-Intersectie Republicii) | | | | | | | | |
| 10 | 1263 | | 77,866.96 | 77,866.96 | | 31/12/2019 | 30/12/2015 | 31/12/2019 | 1.35% | 1,051 |
| 11 | 1324 | Cabina cap linie (af tramvai 102 tronson 1 P-ta 1decembrie 1918) | 111,318.53 | 111,318.53 | | 31/12/2019 | 30/12/2015 | 31/12/2019 | 1.35% | 1,503 |
| 12 | 11001 | Armoniei STR NICOLAE BALCESCU | 27,550.19 | 27,550.19 | | 31/12/2019 | 24/04/2003 | 31/12/2019 | 1.35% | 372 |
| 13 | | SOSEALUA VESTULUI-COMPLEX LAMAITA | 3,137.00 | 3,137.00 | | 31/12/2019 | 05/06/2002 | 31/12/2019 | 1.35% | 42 |
| 13 | | SOS. VESTULUI-ZONA COMPLEX LAMAITA | 10,745.51 | 10,745.51 | | 31/12/2019 | 05/06/2002 | 31/12/2019 | 1.35% | 145 |
| 14 | | CABINA CAPAT LINIE-BUCLA GARA VEST | 122,787.33 | 122,787.33 | | 31/12/2019 | 18.08.2016 | 31/12/2019 | 1.35% | 1,658 |
| 15 | 1116 | 1111 Subst. redresare S1 | 431,213.42 | 431,213.42 | | 31/12/2019 | 01/10/1987 | 31/12/2019 | 1.35% | 5,821 |
| 16 | 1276 | 1112 Post trafo PTM 400 KVA | 3,120.39 | 3,120.39 | | 31/12/2019 | 01/01/1988 | 31/12/2019 | 1.35% | 42 |
| 17 | 1117 | 1115 Subst. redresare S2 | 439,506.91 | 439,506.91 | | 31/12/2019 | 01/03/1988 | 31/12/2019 | 1.35% | 5,933 |
| 18 | 1118 | 1134 Subst.redresare S 3 | 402,881.33 | 402,881.33 | | 31/12/2019 | 01/05/1989 | 31/12/2019 | 1.35% | 5,439 |
| 19 | 1277 | 1145 Punct de transf.metalic | 4,604.12 | 4,604.12 | | 31/12/2019 | 01/12/1992 | 31/12/2019 | 1.35% | 62 |
| 20 | 1285 | 1164 Post transformare depou | 11,088.17 | 11,088.17 | | 31/12/2019 | 01/06/1997 | 31/12/2019 | 1.35% | 150 |
| 21 | 1287 | 1166 Punct termic de masura | 3,112.63 | 3,112.63 | | 31/12/2019 | 01/06/1997 | 31/12/2019 | 1.35% | 42 |
| 22 | 1142 | 1179 Subst.redresare S 4 | 329,630.18 | 329,630.18 | | 31/12/2019 | 01/12/1997 | 31/12/2019 | 1.35% | 4,450 |
| TOTAL DOMENIU PUBLIC | | | 13,450,469 | 13,450,469 | | 31/12/2019 | | 31/12/2019 | 1.35% | 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 impozitului pe clădiri, precizând însă, "scutită 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 | Intrari | | Iesiri | | 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.vicinatat 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 269/2018 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 100% | 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 TCI si teren aferent sediu central autobaza, pe latura de Sud - Vest - str. Gageni , 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 269/2018 SC=976 mp si SCD=2152 mp,regim de inaltime Sparial + 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 101% | 1.805.704,47 | 2.152 | MP | 15,02 | 102.366,52 | 0 | 0 | 0 | 1.908.070,99 ✓ | 2.152 ✓ |

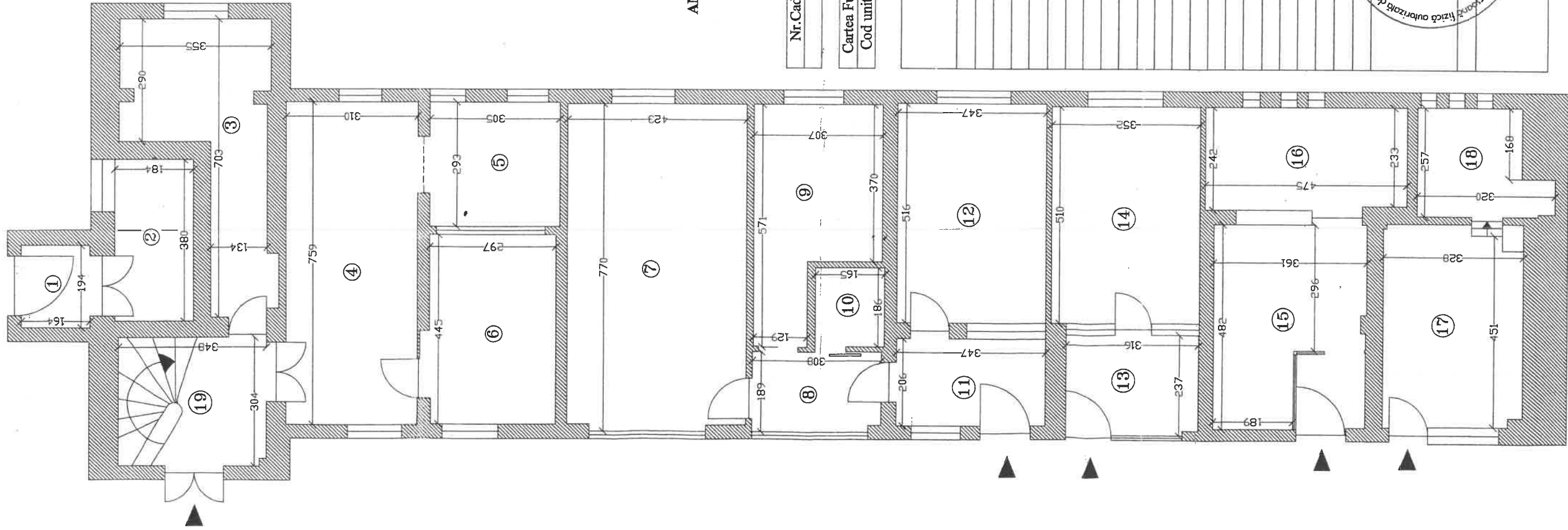
Data : 31-08-2022

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 | | | | DEPRECIER EA | | |
| | | | | Stocuri | | Diferente | | | Valoare | Diferente | | Valoarea de inventar | | Valoarea Motiul (cod) | |
| | | | | Faprice | Scriptice | Plus | Minus | | | Plus | Minus | | | | |
| 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 | | | 1 | | 3531,5 | 3531,5 | | | 3531,5 | | | |
| 357 | Indicator luminos ocolire (af.Peron nr.6.2C (fir 2 Str.Democratiei inters.str.Muzicanti | 3133 | BUC | | | 1 | | 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 | | | 1 | | 8424080 | 8424080 | | | 8424080 | | | |
| 359 | Teren str.Gageni nr.94A (nr. cadastral 144492) | 1298 | BUC | | | 1 | | 4240950 | 4240950 | | | 4240950 | | | |
| 360 | Teren - str. Gheorghe Grigore Cantacuzino nr.283 (nr. cadastral 143930) | 1299 | BUC | | | 1 | | 1453830 | 1453830 | | | 1453830 | | | |
| 361 | Teren- str. Gageni nr.88 (numar cadastral 144440) | 1300 | BUC | | | 1 | | 27313580 | 27313580 | | | 27313580 | | | |
| 362 | Teren -str. Gageni nr.94B (nr. cadastral 139974) | 1301 | BUC | | | 1 | | 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 | ALEXANDRU NICOLAE | ALEXANDRU NICOLAE | |
| * Conform OMFP 2861/2006 pierdere de valoare inregistrata in domeniul privat, se inscrie valoare stoca. m: | | | |



ANEXA NR. 1.37 la regulament

RELEVUEU C2
PARTER
Scara 1 : 100

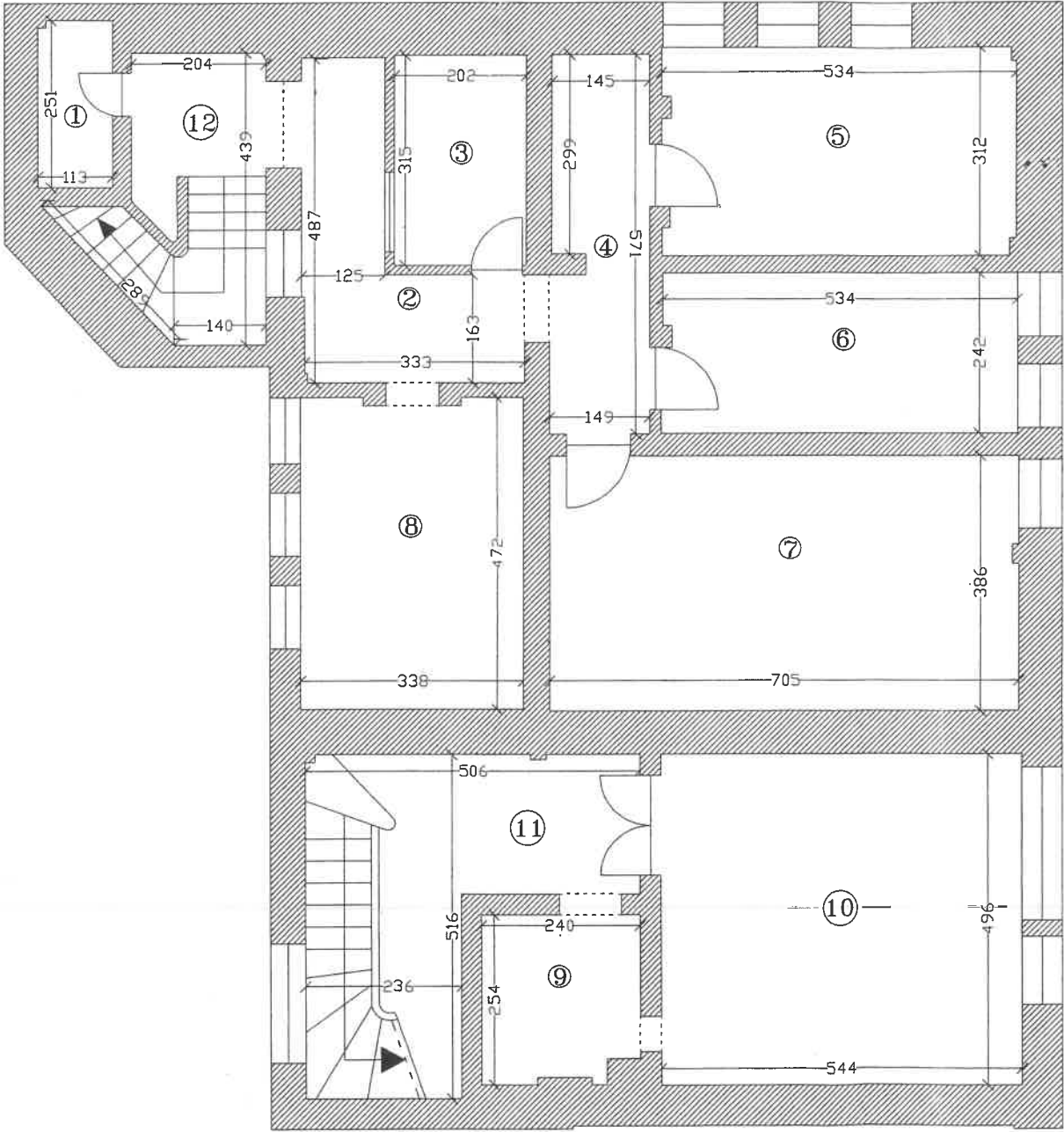
| | | |
|---------------------------|-----------|----------------------|
| Nr.Cadastral al terenului | Suprafata | Adresa imobilului |
| | 239.83 mp | Strada Gageni nr. 88 |

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

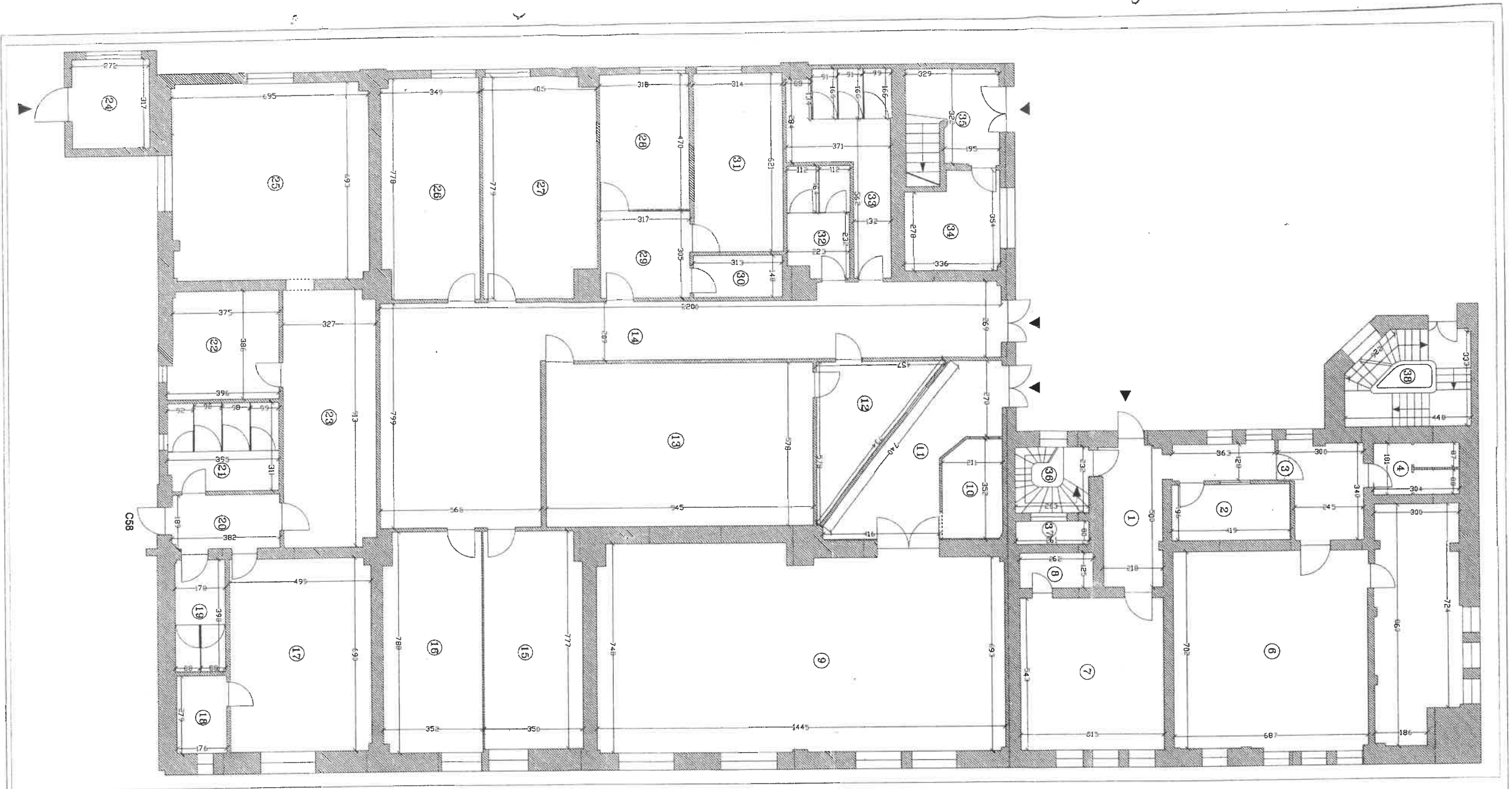
| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila [mp] |
|---|-------------------|------------------------|
| 1 | HOL | 3.18 |
| 2 | BIROU | 7.00 |
| 3 | BIROU | 16.21 |
| 4 | BIROU | 23.74 |
| 5 | MAGAZIE | 9.14 |
| 6 | BIROU | 13.57 |
| 7 | BIROU | 32.34 |
| 8 | HOL | 5.77 |
| 9 | BIROU | 13.95 |
| 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 Utila = | | 229.28 |
| 19 | CASA SCARI | 10.55 |
| Suprafata Totala = | | 239.83 |
| Suprafata Constructa= | | 304.00 |
| Executant | | Data |
| SC THEOTON SRL AUTORIZARE | | |
| Seria RO-R-010004-001-2014 | | |
| Georgiana-Ionela Reception | | |
| CATEGORIA D | | |
| (Nume, prenume, functie, semnatura, stampila) | | |

RELEVEU C1
SUBSOL
Scara 1 : 100

| | | | |
|-------------------------------|------------------------|--|----------|
| Nr.Cadastral al terenului | Suprafata 160.37 mp | Adresa imobilului Strada Gageni nr 88 | |
| Cartea Funciara colectiva nr. | | UAT | PLOIESTI |
| Cod unitate individuala (U) | | CF individuala | |



| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila [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 |
| Suprafata Utila = | | 132.64 |
| 11 | CASA SCARII | 18.04 |
| 12 | CASA SCARII- | 9.69 |
| Suprafata Totala = | | 160.37 |
| Suprafata Construita= | | 213.00 |
| Executant | | Data |
| <div><div><div>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</div><div>SC THEOTOP SRL</div><div>Serial RO-B-J Nr.06</div><div>Georgiana-Ionela Cojoc</div><div>CATEGORIA D</div></div><div><div>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</div><div>SC THEOTOP SRL</div><div>Serial RO-B-J Nr.06</div><div>Georgiana-Ionela Cojoc</div><div>CLASA I</div></div></div> | | Data |
| (Nume, prenume, functie, semnatura, stampila) | | |



| | | |
|---------------------------|-----------|---------------------|
| Nr.Cadastral al terenului | Suprafata | Adresa imobilului |
| 820.36 mp | | Strada Gageni nr 88 |

ANEXA NR. 1.37 la regulamentul
RELEVULUI CI
PATER
Scara 1 : 100

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------|
| Cartea Funciarii colectiva nr. | UAT | PROIECTI |
| Cod unitate individuala (U) | CF individuala | |

| Nr. bucare | Denumire Insiptre | Suprafata utila [m] [m] |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 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 | OFICIU | 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 | 10.41 |
| 28 | BIROU FACTURARE DEVIZE | 14.95 |
| 29 | HOL | 9.75 |
| 30 | MAGAZIE | 4.63 |
| 31 | BIROU | 19.49 |
| 32 | GRUP SANITAR | 8.53 |
| 33 | GRUP SANITAR | 16.92 |
| 34 | BIROU | 10.75 |
| Suprafata Utila = | | 784.35 |
| 35 | CASA SCARII | 11.41 |
| 36 | CASA SCARII | 6.10 |
| 37 | ABRISIRE | 2.07 |
| 38 | CASA SCARII | 14.43 |
| Suprafata Totala = | | 820.36 |
| Suprafata Constructie = | | 976.00 |
| Executat: [Signature] | | Data |

SE THEOTOP SRL
DE ACTIVITATE
Nr. 12/2017
Inscris in Registrul
Comercial al Judeului
Bucuresti
S.C. THEOTOP SRL
(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)
CLASAI SRL

Data

