

Expert Evaluator Elena Ingrid Ciora

CIF: 34603499, ADRESA: Craiova, strada Stefan cel Mare, nr.13, bl. 13, sc B, et. 1, ap. 22
Mobil: 0723624583, email: ingrid.ciora@gmail.com

Evaluator autorizat ANEVAR

Legitimatie ANEVAR: 11480

Expert judiciar specializarea evaluări proprietăți imobiliare

AUTORIZAȚIE NR. 11818072014, SR 670714103313062014

NR. 009 DIN DATA 09.02.2018

EVALUARE PROPRIETATE IMOBILARA TEREN + CONSTRUCTII (INDUSTRIAL)



Adresa	PLOIESTI, STRADA POMPELOR, NR. 6, JUD. PRAHOVA
Proprietar	SC BEGA UTILAJE CONSTRUCTII SA
Valoare de piata	2.824.054 lei (echivalent 673.085 euro)
Din care	
Teren	1.664.452 lei (echivalent 357.217 euro)
Constructii	1.159.602 lei (echivalent 248.868 euro)
Data evaluării	16.02.2018
Tip de valoare	<i>Valoare de piata cursul de schimb utilizat este cel valabil la 16.02.2018, adica 4.6595 lei/EURO</i>



EVALUATOR
ing. ELENA INGRID CIOARA
tel: 0723.624.583

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuițată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, acordată legal, în scris.

Stimati domni,

Prezentul raport de evaluare se referă la

- imobilul situat în **Ploiesti, str. Pompelor, nr. 6, jud. Prahova**, compus din:
 - **Teren intravilan** în suprafață de **35.424 mp** (conform actelor de proprietate si documentatie cadastrala), având **nr. cadastral provizoriu 133554**;
 - **Constructie C1 – Hala intretinere macarale grele** cu regim de inaltime partial parter, partial P+1, în suprafață construita la sol de **1.723 mp**, **Scdesf = 2.067,60 mp**; având **nr. cadastral provizoriu 133554-C1**;
 - **Constructie C2 – Cladire administrativa structura metalica** cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **196 mp = Scdesf**; având **nr. cadastral provizoriu 133554-C2**;
 - **Constructie C5 – Atelier acumulatori si casa poarta** cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **119 mp = Scdesf**; având **nr. cadastral provizoriu 133554-C5**;
 - **Constructie C6 – Cladire depozit, metalica** cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **408 mp = Scdesf**; având **nr. cadastral provizoriu 133554-C6**;
 - **Constructie C7 – Cladire depozit, metalica** cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **163 mp = Scdesf**; având **nr. cadastral provizoriu 133554-C7**;
 - **Constructie C8 – Cladire depozit, metalica** cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **224 mp = Scdesf**; având **nr. cadastral provizoriu 133554-C8**;
 - **Constructie C11 – statie carburanti** cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **32 mp = Scdesf**; având **nr. cadastral provizoriu 133554-C11**
 - **Constructie C17 – statie pompare** cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **10 mp = Scdesf**; având **nr. cadastral provizoriu 133554-C17**

Menționăm că datele de mai sus sunt preluate exclusiv din documentele puse la dispoziție de către beneficiar si din informatiile preluate la data vizionarii imobilului.

Dreptul de proprietate asupra bunurilor ce fac obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

Raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că imobilul este liber de sarcini.

Abordările aplicate în prezentul raport au fost:

- abordarea prin piata;

În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente.

În urma evaluării efectuate de noi, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorilor este că **valoarea de piata pentru imobilul analizat este:**

2.824.054 lei, echivalent 673.085 euro

Din care

Teren 1.664.452 lei (echivalent 357.217 euro)

Constructii 1.159.602 lei (echivalent 248.868 euro)

Valorile pentru teren si constructii reprezinta o defalcare a valorii de piata. Ele nu reprezinta valori de piata luate separat.

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

- ⇒ Datele de intrare pentru evaluare: date de intrare utilizate sunt de nivel 2, adica date de intrare preluate de pe piata, observabile, dar ajustate, fiind preturi de oferta si nu tranzactii.
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,6595. Valorile estimate in EUR sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara).
- ⇒ Valorile estimate sunt valori exclusiv TVA.

Prezentul raport respectă prevederile standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizați din Romania), cu respectarea în principal a temei de evaluare și a legislației în vigoare la data evaluării.

Cu stima,
Elena Ingrid Ciora



Pagina de titlu

Executant: **Expert Evaluator Elena Ingrid Ciora**
Sediu: **Craiova, strada Stefan cel Mare, nr.13, bl. 13, sc B, et. 1, ap. 22;**

Nr. Lucrare: **NR. 008 DIN 09.02.2018**
Utilizare raport: **MAJORARE CAPITAL SOCIAL
SC FORAJ SONDE SA**



Proprietate evaluată: **TEREN INTRAVILAN + CONSTRUCTII
INDUSTRIAL**

Adresa: **Ploiesti, str. Pompelor, nr. 6, jud. Prahova**

Proprietar: **SC BEGA UTILAJE CONSTRUCTII SA**

Data inspecție: **16.02.2018**

Data raport: **16.02.2018**

Evaluator: **ing. ELENA INGRID CIORA**
Nr.legitimatie: **11480**



Cuprins

Scrisoare de înaintare	2
Pagina de titlu	4
Cuprins	5
Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	6
Declarație de conformitate	7
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării.....	8
Drepturile de proprietate evaluate.	9
Tipul valorii estimate.	9
Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
Data evaluării. Moneda în care se exprimă valoarea estimată	10
Modalități de plată	10
Inspekția proprietății.....	10
Sursele de informații utilizate	10
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	11
Identificarea proprietății. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre localitate, zonă, vecinătăți și amplasament	11
Descrierea proprietății.....	11
Date privind istoricul vânzărilor anterioare, impozitele și taxele.....	12
Analiza pieței imobiliare	12
Analiza celei mai bune utilizări.....	13
Evaluarea Imobilului	14
Abordarea prin piață	14
Abordarea prin cost	20
Abordarea prin venit	25
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	28
Anexe	29
Anexa 1 Localizare. Fotografii.....	30
Anexa 2 Date de piață. Alte informații relevante	35
Anexa 3 Documente.....	51

Declaratie de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. 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 sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, 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.

CERTIFICARE

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

1. 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, efectuată în data de **16.02.2018**
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. 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.
4. 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent fiind evaluator autorizat, membru titular ANEVAR - nr. legitimație 11480, având specializările „Evaluarea Proprietăților Imobiliare” „Evaluarea bunurilor mobile” și „Evaluarea Întreprinderii”.
7. 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.

Ing. ELENA INGRID CIORA



Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării.

OBIECTUL EVALUĂRII:

Bunul imobil analizat, este:

- imobilul situat în **Ploiesti, str. Pompelor, nr. 6, jud. Prahova**, compus din:
 - *Teren intravilan* în suprafață de **35.424 mp** (conform actelor de proprietate si documentatie cadastrala), având *nr. cadastral provizoriu 133554*;
 - *Constructie C1 – Hala intretinere macarale grele* cu regim de inaltime partial parter, partial P+1, în suprafață construita la sol de **1.723 mp**, *Scdesf = 2.067,60 mp*; având *nr. cadastral provizoriu 133554-C1*;
 - *Constructie C2 – Cladire administrativa structura metalica* cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **196 mp = Scdesf**; având *nr. cadastral provizoriu 133554-C2*;
 - *Constructie C5 – Atelier acumulatori si casa poarta* cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **119 mp = Scdesf**; având *nr. cadastral provizoriu 133554-C5*;
 - *Constructie C6 – Cladire depozit, metalica* cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **408 mp = Scdesf**; având *nr. cadastral provizoriu 133554-C6*;
 - *Constructie C7 – Cladire depozit, metalica* cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **163 mp = Scdesf**; având *nr. cadastral provizoriu 133554-C7*;
 - *Constructie C8 – Cladire depozit, metalica* cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **224 mp = Scdesf**; având *nr. cadastral provizoriu 133554-C8*;
 - *Constructie C11 – statie carburanti* cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **32 mp = Scdesf**; având *nr. cadastral provizoriu 133554-C11*
 - *Constructie C17 – statie pompare* cu regim de inaltime parter, în suprafață construita la sol de **10 mp = Scdesf**; având *nr. cadastral provizoriu 133554-C17*

Imobilul analizat este compus din teren si constructii si are utilizare industrială. Pentru scopul prezentului raport, utilizarea prezenta este considerata cea mai buna utilizare.

Identificarea s-a realizat dupa numarul postal, constatandu-se ca proprietatea corespunde cu documentatia cadastrala prezentata. Totusi, evaluatorul nu a realizat masuratori sau identificarea coordonatelor, deoarece nu este specializat in acest domeniu, iar prezentul raport nu are ca scop identificarea si verificarea documentatiei cadastrale, ci stabilirea valorii de piata a proprietatii.

SCOPUL EVALUĂRII:

Estimarea valorii de piata a proprietatii specificate mai sus, valoare ce va reprezenta aport de capital social la capitalul SC FORAJ SONDE SA.

UTILIZAREA EVALUĂRII:

MAJORAREA CAPITALULUI SOCIAL – SC FORAJ SONDE SA.

INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII:

Nu este cazul.

Drepturile de proprietate evaluate.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al **SC BEGA UTILAJE CONSTRUCTII SA** asupra proprietății descrise mai sus, conform documentelor ce au fost prezentate evaluatorului.

Dreptul de proprietate evaluat este deplin.

Conformitate legala cu actele prezentate: s-a constatat conformitatea cu documentatia cadastrala, precum si cu actele de proprietate. Totusi expertul nu are calitatea de a certifica nici masuratorile cadastrale, nici legalitatea documentelor prezentate, el nefiind calificat in aceste domenii.

Tipul valorii estimate.

Ținând cont de scopul evaluării, prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare respectiv se supune normelor naționale ANEVAR: SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 103 - Raportarea evaluării, precum și a ghidului GME 630 - Evaluarea BUNURILOR IMOBILE și poate fi expertizat (la cerere) și verificat în conformitate cu SEV 400 - Verificarea evaluărilor.

Având în vedere considerentele de mai sus, în lucrare se va estima *valoarea de piață*, care, conform standardului SEV 100 – Cadrul general, reprezintă *suma estimată, pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Ipoteze și ipoteze speciale.

IPOTEZE:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, în concordanță cu care este exprimată opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din raportul de evaluare. Acestea sunt:

- a. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetari specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legatură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală și responsabilă.
- b. Se presupune că toate autorizațiile de funcționare pentru utilizarea proprietății considerată în raport, pot fi obținute de către orice utilizator al spațiului;
- c. Raportul de evaluare este întocmit la cererea proprietarului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara celor menționate anterior.
- d. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- e. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza că imobilul este liber de sarcini.
- f. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legatură cu valoarea de asigurare.

- g. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta clientul respectiv utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători cadastrale, expertize) acestea vor avea prioritate.
- h. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
- i. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- j. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către proprietarul numit în raport, în scopul precizat.

Data evaluării. Moneda în care se exprimă valoarea estimată

DATA EVALUĂRII:

Data evaluării este **16.02.2018**.

MONEDA RAPORTULUI:

Valoarea estimată a fost exprimată în LEI și EURO la cursul de schimb valabil la data evaluării și anume **1 euro = 4,6595 lei**.

Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară.

Modalități de plată

Pentru întocmirea raportului a fost luată în considerare plata integrală.

Inspekția proprietății

Inspekția bunului imobil evaluat a fost realizată la data de 16.02.2018 de către Elena Ingrid Ciora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, în prezența reprezentantului SC BEGA UTILAJE CONSTRUCTII SA (vezi proces-verbal anexat) și a reprezentantului SC FORAJ SONDE SA.

Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite din partea proprietarului, cât și din alte surse (agenții imobiliare, participanții direcți pe piața, site-uri de specialitate, date statistice) și pe

inspecția proprietății. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietar.

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- site-uri specializate;
- diverse lucrări puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR (Procesul de evaluarea a proprietăților imobiliare - descrierea și inspecția proprietăților imobiliare; Evaluarea proprietăților imobiliare- Aplicații ale evaluării; Ghiduri de evaluare; Inspecția proprietăților în scopul evaluării);

Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al proprietarului.

Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Identificarea s-a făcut conform documentelor, în prezența celor menționați mai sus.

Dreptul de proprietate: deplin. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că imobilul este liber de sarcini.

Ca acte de proprietate au fost prezentate următoarele documente:

- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, seria M10, nr. 0158;
- Incheierea de rectificare nr. 5046;
- Registrul numerelor de inventar la 01.01.1991;
- Certificat de înscriere mențiuni pentru SC BEGA UTILAJE CONSTRUCTII SA;
- extras de Carte Funciara;
- documentatia cadastrală (planul de amplasament și delimitare a bunului imobil + relevee construcții);

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul

Date despre localitate, zonă, vecinătăți și amplasament

Zona este periferică, având ca utilizare preponderentă pe cea industrială.

Utilități: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze.

Dotări social-urbane: Trotuare amenajate, iluminat stradal.

Accesul este din strada, asfaltată. Circulația este în principal auto, dar și pietonală.

Descrierea proprietății

Amplasamentul

Amplasamentul a fost inspectat în prezența proprietarului și a beneficiarului, de către evaluator la data inspecției.

Cu această ocazie s-au verificat: existența și starea utilitatilor; existența și starea clădirilor; dimensiunile și starea drumurilor de acces; natura vecinătăților;

Vecinătățile sunt în principiu civilizate, proprietăți industriale de același tip.

Terenul este plat și bun de fundare, având forma aproximativ regulată. Menționăm că deschiderea la strada este de aproximativ 165 mp.

Raportul de descriere/ adancime este favorabil utilizării prezente, terenul putând fi de asemenea și parcelat.

Exista bransamente la utilitati (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze).

Descrierea constructiilor

Pe teren, exista 8 constructii, enumerate anterior.

Constructiile metalice C2, C6, C7 si C8 sunt intr-o stare avansata de degradare, ele nefiind utilizate, proprietarul facand demersuri pentru demolarea lor.

Constructiile C11 si C17, sunt constructii de mici dimensiuni, constructii anexa, cu utilizare specifica (statie pompare si statie carburanti). Ele sunt construite din caramida, cu fundatii de beton si acoperis terasa hidroizolata.

Constructia C5 – atelier acumulatori si casa poarta, este de asemenea o constructie de mici dimensiuni, structura din zidarie portanta, cu fundatie din beton armat si invelitoare placa de beton hidroizolata.

Constructia principala, Hala intretinere macarale grele, are 2 tronsoane:

- Zona halei propriu zise, are regim de inaltime parter, structura in cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din bca, sarpanta din elemente prefabricate tip cheson si invelitoare tip terasa hidroizolata. Hala dispune de luminatoare pe zona de invelitoare si de 2 usi pentru acces auto cu dimensiuni de cca 6 x 7 m, precum si o usa pentru acces persoane. Finisajele sunt obisnuite pentru acest tip de constructii, iar utilitatile (alimentare cu energie electrica). Constructia este in stare buna, conform varstei. Deschiderea halei este de 18 m, iar inaltimea de cca 12 m.
- Pe latura de est a halei, aceasta are regim de inaltime P+1, in aceasta zona fiind amenajate birouri. Structura este in cadre din beton armat, cu inchideri si compartimentari din bca, plansee din beton armat, invelitoare tip terasa hidroizolata necirculabila. Finisajele interioare sunt: pardoseli din parchet si linoleum in spatiile de birouri, gresie pe holuri, casa scarii si grupurile sanitare, pereti si tavane cu vopsea lavabila, tamplarie metalica cu geam termopan. Spatiile de birouri se afla la etajul I, parterul fiind ocupat de ateliere, face parte din hala. Finisajele interioare, la zona de birouri sunt refacute partial, restul fiind in stare satisfacatoare.

De asemenea, exista imprejmuire pe toate laturile incintei, precum si platforme betonate in incinta. Starea constructiilor si a utilitatilor este buna, proprietatea fiind utilizata in prezent si intretinuta corespunzator.

Date privind istoricul vânzărilor anterioare, impozitele și taxele

Nu se cunosc date despre tranzacțiile anterioare cu imobilul analizat, cu exceptia celor specificate in documentele anexate.

Analiza pietei imobiliare

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Pentru o analiză de piață completă, este necesară stabilirea mai întâi a **condițiilor economice generale și a factorilor cu efect major asupra evoluției pieței imobiliare.**

De asemenea, pentru o analiză corectă a pieței imobiliare este necesară o analiză a următorilor factori determinanți:

- Analiza mediului comercial: Forțele economice (macro și microeconomice). Amenințări, oportunități. Cererea pentru imobilele analizate.
- Analiza evenimentelor cu influență majoră asupra pieței imobiliare.
- Activitatea anterioară, cea curentă și tendințele pieței imobiliare:
Conform Raportului publicat de imobiliare.ro pentru trimestrul 4 din 2017, previziunile pentru 2018 sunt de scădere a preturilor pe piața imobiliară din România.

Rezultatele acestei analize econometrice coroborate cu perspectivele de majorare graduală a costurilor de finanțare și cu semnalele de maturitate ale ciclului economic post-criză exprimă premise de consolidare a pieței rezidențiale pe termen scurt, cu posibilitatea de schimbare de tendință (din ascendentă în descendentă) în a doua jumătate a anului 2018.

Dr. Andrei Rădulescu

Senior Economist
Banca Transilvania

În ceea ce privește segmentul spațiilor industriale, conform raportului CBRE pentru România 2017, avem următoarele date:

„Mai mult de 100.000 mp de spații industriale moderne au fost livrate în România în prima jumătate a anului, iar estimările arată că, până la finalul acestui an, stocul total de spații logistice și industriale va crește cu cel puțin 350.000 mp spații de clasa A, conform datelor din raportul CBRE privind sectorul industrial de real estate pe primele șase luni ale anului.

Privit raportului CBRE România privind piața industrială de real estate, sectorul industrial continuă evoluția pozitivă începută anul trecut, iar marii investitori și dezvoltatori promit atât proiecte noi, cât și extinderi ale spațiilor logistice deținute în ceea ce pare a fi un nou record pentru piața imobiliară de profil. Conform acestui raport, cele mai multe cereri au venit din sectoarele transporturi logistice și retail, care sunt principalii piloni de dezvoltare pentru acest an. În prima jumătate a acestui an, 43% din activitatea de închiriere a spațiilor industriale a fost reprezentată de companiile cu activitate logistică, 27% de cele din retail, în timp ce companiile cu activitate în distribuție sau curierat și cele din industria automotive completează lista suprafețelor alocate în primul semestru. Piața proiectelor industriale va mai absorbi până la finalul acestui an aproximativ 300.000 mp de proiecte, majoritatea acestora fiind deja preînchiriată sau dezvoltată în regim BTS (Build to Suit).

Sudul și Sud-Estul României completează topul celor mai dezvoltate regiuni în proiecte industriale. Aici există un stoc de circa 470.000 mp și proiecte de circa 30.000 mp aflate în plin proces de construcție, ceea ce ar urcă stocul de proiecte industriale clasa A la peste jumătate de milion de metri pătrați. Rata de neocupare, sub 2% Activitatea din sectorul industrial a condus la o creștere a cererii de spații logistice, astfel că rata de neocupare a spațiilor de profil se situează la un nivel redus, de sub 2%, la nivel întregii țări. Conform datelor CBRE, rata de neocupare în piață a scăzut cu 50 puncte de bază (BPS), la un nivel care va permite noi și viitoare investiții în sectorul de profil dar și o creștere a nivelului chiriilor, acestea situându-se la jumătatea anului la un nivel mediu de circa 4 euro/mp/lună. „Chiar dacă rata de neocupare a înregistrat o creștere sensibilă față de intervalul 2015 -2016, aceasta a rămas la un nivel care să permită o evoluție la nivelul chiriei. Această rată de neocupare mică se datorează faptului că în piața dezvoltatorii nu se concentrează, ca în trecut, pe dezvoltarea proiectelor într-un regim pur speculativ. Investitorii încep proiectele noi în baza unor pre-contracte semnate, iar pe lângă suprafețele asigurate prin pre-contract construiesc o suprafață adițională, spațiu care, până la finalul proiectului, ajunge să fie în totalitate închiriat”, a declarat Andrei Jerca, Account Director, Industrial Services, CBRE.”

Analiza celei mai bune utilizări

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie cea mai bună utilizare, care este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească 4 criterii:

- permisă legal: Aici se analizează reglementările privind zonare, restricțiile de construire, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere;
- posibilă fizic: Aici se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic) condiții fizice;
- fezabilă financiar: Implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și, dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, utilizarea este fezabilă;
- maxim productivă: Dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Principiul sustine ca, în scopul evaluării, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificând cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. În cazul în care clădirea sau amenajarea existentă va rămâne în continuare, cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate aduce proprietatea.

Punctele forte ale proprietatii sunt: localizarea terenului (zona industrială), utilitățile prezente pe teren și deschiderea ce permite orice dezvoltare a proprietatii.

Punctele slabe sunt: starea avansată de degradare a construcțiilor metalice.

Analizând zona și proprietatea analizată, am constatat că singura utilizare permisă legal și posibilă fizic este cea prezentă, adică o utilizare industrială.

Evaluarea Imobilului

Abordarea prin piață

Consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Pentru procesul de evaluare, aplicarea proceselor de comparații este fundamentală.

Atunci când există informații disponibile, *abordarea prin piață (comparații)* este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea *abordării prin piață* poate fi limitată.

Principiul substituției pe care se bazează metoda comparației directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi fost plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similară, într-un interval de timp rezonabil. Principiul echilibrului arată că, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea reală de piață, relația dintre teren și construcții, respectiv dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru. De exemplu, analiza împrejurimilor proprietății evaluate trebuie să identifice toate influențele externe semnificative, reflectate în corecții aplicate proprietății supuse comparației. Astfel, două proprietăți imobiliare cu caracteristici fizice identice pot avea valori de piață diferite dacă una dintre acestea are împrejurimi mai atractive decât cealaltă.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației poate limita aplicabilitatea metodei comparației directe. Astfel, reglementările de urbanism și de dezvoltare a infrastructurii, existența sau nu a facilităților fiscale, restricțiile de construire pot avea ca rezultat un număr mic de vânzări recente comparabile.

Aplicarea metodei comparației directe presupune parcurgerea etapelor:

- ✓ cercetarea pieței, respectiv obținerea informațiilor referitoare la tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată (tipul de proprietate, data tranzacției, localizarea, zona, dimensiunile etc.);
- ✓ verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- ✓ compararea proprietăților alese cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau, dacă nu este posibilă compararea, scoaterea din categoria comparabilelor;
- ✓ analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.

Obs: „Dacă exista puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.” (SEV 100 – Cadru general, paragraf 57)

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietăților și tranzacțiilor, care determină existența unor diferențe între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară.

Acestea sunt elemente esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza o comparație directă, între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, evaluatorul ar trebui să ia în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Corecțiile pot reduce/ restrânge diferențele dintre fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Evaluatorii aplică metode cantitative și/sau calitative pentru analiza diferențelor și pentru estimarea corecțiilor.

În analiza vânzărilor comparabile elemente de comparație considerate ca fiind de bază sunt următoarele:

1 Drepturile de proprietate transmise. Este esențială o identificare precisă a drepturilor de proprietate transmise în fiecare tranzacție comparabilă, selectată pentru analiză, deoarece prețul de tranzacție se bazează întotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.

2 Condițiile de finanțare. Tipurile și condițiile aranjamentelor financiare în orice tranzacție ar trebui să fie pe deplin înțelese, analizate și luate în considerare, deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca prețul plătit pentru o proprietate să fie diferit de cel plătit pentru o proprietate identică.

3 Condițiile de vânzare. În multe situații, motivația specială a părților dintr-o tranzacție poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de condițiile de piață. Exemple de condiții speciale ale vânzării includ un preț mai ridicat plătit de un cumpărător pentru că lotul are valoare sinergetică; un preț mai scăzut plătit pentru că vânzătorul era grăbit să încheie vânzarea; o relație financiară, de afaceri sau familială între părțile implicate în tranzacție; impozite și taxe neuzuale; lipsa de expunere a proprietății pe piață (liberă) sau perspectiva unor proceduri de litigiu îndelungate.

4 Cheltuielile imediate după cumpărare sunt cheltuielile care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății și pe care un cumpărător avizat le-ar putea negocia în prețul de achiziție. Exemple sunt: costul de reparație sau de înlocuire a structurii/clădirii sau elementelor de structură/clădiri, costul pentru decontaminarea mediului sau costuri asociate cu modificările de zonare pentru a permite dezvoltarea.

5 Condițiile de piață. Condițiile de piață la data vânzării proprietății comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluării proprietății supuse evaluării. Factorii care influențează condițiile de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorilor proprietății, schimbări în legislația impozitării, restricții de construire sau stopări ale acesteia, fluctuații în cerere și ofertă sau orice combinație a forțelor care determină modificarea condițiilor de piață, de la un moment la altul.

6 Localizarea. Ar trebui comparate localizările proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătatea influențează prețurile plătite. Diferențele mari de localizare pot indica faptul că o tranzacție nu este cu adevărat comparabilă și deci ar trebui eliminată.

7 Caracteristicile fizice. Atribute cum ar fi mărimea, calitatea construcției și starea tehnică a proprietății evaluate și ale proprietăților comparabile sunt descrise și analizate de către evaluator. Dacă caracteristicile fizice ale unei proprietăți comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate, fiecare dintre diferențe ar trebui luată în considerare, iar evaluatorul trebuie să facă ajustarea corespunzătoare impactului acestora asupra diferențelor în valoare.

8 Caracteristicile economice. Pentru analiza proprietăților generatoare de venit se utilizează indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de închiriere, managementul și caracteristicile chiriașilor.

9 Utilizarea. Zonarea și alte restricții sau limitări influențează utilizarea proprietății. Dacă există o diferență între utilizarea existentă sau între cea mai bună utilizare a unei proprietăți comparabile și cea a proprietății evaluate, ar trebui luat în considerare, cu multă atenție, impactul acestei diferențe asupra valorii. În general, în analiza comparativă ar trebui utilizate numai proprietățile care au cele mai bune utilizări identice sau similare.

10 Componentele non-imobiliare ale vânzării. Bunuri mobile, participații la alte afaceri sau alte elemente non-imobiliare pot fi incluse fie în prețul de vânzare, fie în dreptul de proprietate care este evaluat. Aceste componente ar trebui analizate în mod separat de proprietatea imobiliară.

Exemple tipice de bunuri mobile sunt obiectele de inventar, mobilierul și echipamentele dintr-un hotel sau restaurant.

Pentru intraga proprietate, nu se poate aplica aceasta abordare, deoarece diferentele între proprietati de acest tip sunt mari si dificil de estimat.

Pentru teren in sa (terenul presupus liber), s-a utilizat metoda comparatiilor relative.

Astfel, s-au retinut 5 proprietati, ale caror caracteristici sunt prezentate in anexa.

Cele 5 proprietati, au fost organizate intr-o grila a datelor de piata, prezentata in continuare:

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

Grila datelor de piata:

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
localizare	str. Pompelor	fabrica Dorobantu	zona Mihai Bravu	Ploiesti, Lukoil	Ploiesti sud-est	Centura de Est - Diba
sursa		Agentie imobiliara, forceimob.ro, ID GN100260	Agentie imobiliara, forceimob.ro, ID GN100116	Agentie imobiliara, lajumate.ro, ID 4791560	Agentie imobiliara, www.vanzari-terenuri-ploiesti.ro, ID X0001304A	Agentie imobiliara, www.vanzari-terenuri-ploiesti.ro, ID ECX83561
Pret (oferta) (Eur/mp)		25	6	6	20	25
Corectie pentru oferta	-10%	-2,50	-0,60	-0,61	-2,00	-2,49
Pret (vanzare) (Eur/mp)		22,50	5,40	5,45	18,00	22,45
Suprafata	35.424,00	10.052,00	9.100,00	48.750,00	20.000,00	16.500,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Conditii vanzare	2018	2018	2008	2008	2008	2008
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Cheltuielile dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Conditii de piata (cerere/oferta)	piata cumparatorului	piata cumparatorului	piata cumparatorului	piata cumparatorului	piata cumparatorului	piata cumparatorului
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Localizare	similara	similara	similara	inferioara	inferioara	inferioara
Ajustare	0	0	0	pozitiva	pozitiva	pozitiva
Caracteristici fizice						
7.1. Suprafata	35.424,00	10.052,00	9.100,00	48.750,00	20.000,00	16.500,00
Ajustare	negativa	negativa	negativa	0	negativa	negativa
7.2. Acces	drum secundar, asfaltat	drum secundar, pietruit	drum secundar, pietruit	Drum principal, asfaltat	drum secundar, asfaltat, dublu acces	Drum principal, asfaltat (DN1A)
Ajustare	pozitiva	pozitiva	pozitiva	negativa	negativa	negativa
7.3. Deschidere	164,60	42,00	21,34	24,00	20,00	112,00
adancime	206,50	239,33	426,43	2.031,25	1.000,00	147,32

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

<i>raport</i>	0,80	0,18	0,05	0,01	0,02	0,76
Ajustare		0	pozitiva	pozitiva	pozitiva	0
Utilitati	<i>toate pe teren</i>	<i>toate, in zona</i>	<i>toate, in zona</i>	<i>toate, in zona</i>	<i>toate, in zona</i>	<i>in zona</i>
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Caracteristici economice						
Utilizare	<i>mixta (industrial, servicii)</i>	<i>mixta (industrial, servicii)</i>	<i>mixta (industrial, servicii)</i>	<i>mixta (industrial, servicii)</i>	<i>mixta (industrial, servicii)</i>	<i>mixta (industrial, servicii)</i>
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Restricții/zone	<i>nu e cazul</i>	<i>nu e cazul</i>	<i>nu e cazul</i>	<i>nu e cazul</i>	<i>nu e cazul</i>	<i>nu e cazul</i>
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Componente nonimobiliare						
Ajustare	0	0	0	0	0	0
Ajustari pozitive	1	2	2	2	2	2
Ajustari negative	1	1	1	1	2	0
Numar total de ajustari	13	13	13	13	13	13
Numar ajustari nule	11	10	10	10	9	11
Ajustare globala	---	pozitiva	pozitiva	pozitiva	---	negativa

EPLICATIA AJUSTARILOR:

Comparabilele selectate au caracteristici similare cu proprietatea analizata. Numarul de ajustari a fost mic, astfel:

Ajustarea pentru localizare, este pozitiva pentru comparabilele 3, 4 si 5, deoarece acestea sunt situate in zone mai slab cotate;

Ajustarea pentru suprafata, este negativa pentru comparabilele 1, 2, 4 si 5, care au suprafete mai mici decat terenul subiect.

Ajustarea pentru acces, este pozitiva pentru comparabilele 1 si 2, care au acces din drumuri pietruite, si negativa pentru comparabilele 3, 4 si 5 care au acces din drumuri principale (3 si 5) sau dubla deschidere (4).

Ajustarea pentru raportul deschidere/adancime, este pozitiva pentru comparabilele 2, 3 si 4, la care acest raport este defavorabil, deschiderea fiind foarte mica in raport cu adancimea terenului;

Deoarece suprafata, precum si forma si deschiderea terenului permit de asemenea o parcelare, s-a facut o analiza pentru terenuri cu suprafete mari (intreaga suprafata), precum si pentru terenuri cu suprafete pana in 10.000 mp, in cazul unei eventuale parcelari a proprietatii

In urma acestor ajustari, a rezultat un clasament al comparabilelor in fiecare din cele 2 variante, prezentat mai jos:

Varianta 1 - Clasament suprafata totala			
Comparabila	corectie globala	Pret unitar (eur/mp)	Numar de ajustari nule
Comp 5	negativa	22	11
Comp 4	---	18	9
TEREN ANALIZAT			
Comp 3	pozitiva	5	10

Se observa ca valoarea pentru imobilul analizat se situeaza in intervalul dat de comparabilele 3 si 4. Comparabila 4, are caracteristici apropiate de terenul subiect, diferenta este data de suprafata de teren.

In aceste conditii, s-a apreciat o ajustare negativa de -35%, pentru diferenta de suprafata.

Valoare aleasa	18
Ajustare suprafata	-35%
Valoare estimata	-6,3
	12

Deoarece nu avem informatii despre tranzactie, ci doar informatii despre oferte, la valoarea de oferta s-a aplicat anterior 10%, marja de negociere.

Varianta 2 - Clasament parcelare			
Comparabila	corectie globala	Pret unitar (eur/mp)	Numar de ajustari nule
Comp 1	---	23	11
TEREN ANALIZAT			
Comp 2	pozitiva	5	10

Analizand si clasamentul de mai sus, observam ca cea mai apropiata (localizare) dintre cele 2 comparabile, este comparabila 1. Optam ca valoare recomandata, pentru valoarea ajustata a acestei comparabile. Tinand cont de faptul ca, la o eventuala parcelare ar fi necesara o suprafata de teren, care sa constituie o cale de acces pentru cele 3 parcele ce s-ar putea obtine, putem considera ca suprafata utilizabila 30.000 mp. Valoarea terenului ar fi 675.000 euro. Raportand aceasta valoare la suprafata totala, rezulta un pret de aproximativ 19 e/mp.

In aceste conditii sunt inesa necesare cheltuieli suplimentare pentru realizare de documentatii, bransamente, eventual eliberare teren. In opinia evaluatorului, cea mai rezonabila varianta este cea a vanzarii in bloc (varianta 1). Din aceasta valoare se deduce TVA.

Valoarea de piata a terenului considerat liber este
357.217 euro (1.664.452 lei)

Abordarea prin cost

Această abordare stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcțiilor și amenajărilor. (Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.) Abordarea prin cost stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică; depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un preț care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Evaluarea terenului: metoda comparației relative.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acesta este liber. Tehnica comparației vânzărilor pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței. (a fost prezentata anterior)

Evaluarea construcțiilor: metoda costului de înlocuire

Pentru estimarea costului de înlocuire a construcțiilor s-a utilizat metoda comparațiilor unitare, costul de înlocuire fiind determinat prin asimilare cu costul determinat pe baza lucrării Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire Clădiri comerciale, industriale și agricole. Construcții speciale, autor Corneliu Șchiopu, editura IROVAL București, 2010 actualizată în 2017-2018.

Acest cost a fost corectat în funcție de situația reală, constatată la data inspecției.

Gradul de uzură al instalațiilor și finisajelor a fost estimat pe baza observațiilor evaluatorului, în funcție de duratele de viață ale elementelor componente.

S-a determinat cost de înlocuire pentru construcțiile C1, C5, C11 și C17. Restul construcțiilor, sunt metalice, într-o stare avansată de degradare și s-a considerat ca recuperarea materialelor rezultate din demolarea acestora, poate acoperi costul de demolare, deci ele nu afectează valoarea.

Determinarea valorii construcțiilor este prezentată mai jos:

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

Pentru zona de birouri:

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog * (lei/mp)		Total cost (lei)	Coef. corectie		Cost total (lei)																								
			A	B		D	E																									
Suprastructura																																
1	8CLVEST	923,9	937,2	865.832,2	1,000	1,000		830.760,8																								
Total																																
Finisaj interior																																
1	FINCLVEST	923,9	814,0	752.013,9	1,000	1,000		721.552,8																								
Total																																
Instalatii electrice																																
1	ELCLVEST	923,9	66,2	61.158,9	1,000	1,000		58.681,6																								
Total																																
Instalatii sanitare																																
1	SACLVEST	923,9	24,2	22.357,2	1,000	1,000		21.451,6																								
Total																																
Instalatii de incalzire cu / fara ventilatie																																
1	ICLVEST	923,9	70,9	65.501,0	1,000	1,000		62.847,8																								
Total																																
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)																																
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)																																
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)																																
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>procent</th> <th>valoare</th> <th>valoare ramasa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Depreciere fizica</td> <td>-68%</td> <td>-965.376,1</td> <td>447.369,4</td> </tr> <tr> <td>Depreciere functionala</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>447.369,4</td> </tr> <tr> <td>Depreciere economica</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>447.369,4</td> </tr> <tr> <td>Total cost (lei)</td> <td></td> <td>447.369,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total cost (euro)</td> <td></td> <td>96.000,0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										procent	valoare	valoare ramasa	Depreciere fizica	-68%	-965.376,1	447.369,4	Depreciere functionala	0%	0	447.369,4	Depreciere economica	0%	0	447.369,4	Total cost (lei)		447.369,0		Total cost (euro)		96.000,0	
	procent	valoare	valoare ramasa																													
Depreciere fizica	-68%	-965.376,1	447.369,4																													
Depreciere functionala	0%	0	447.369,4																													
Depreciere economica	0%	0	447.369,4																													
Total cost (lei)		447.369,0																														
Total cost (euro)		96.000,0																														

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA

Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

Pentru hala:

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)		Cost catalog * (lei/mp)		Total cost (lei)	Coef. corectie		Cost total (lei)
		A	B	B	AxB		D	E	
Suprastructura									
1	8STRID18H10	1.143,8	1.391,9	1.591.985,6	1,000	1,000			1.527.500,7
Total									
Inchideri si compartimentari									
1	IBCARA24H10	1.143,8	316,5	361.996,9	1,000	1,000			347.333,8
Total									
Finisaj interior									
1	FINHALA	1.143,8	157,1	179.683,1	1,000	1,000			172.404,9
Total									
Instalatii electrice									
1	EHALAC	1.143,8	61,9	70.798,1	1,000	1,000			67.930,4
Total									
Acoperis									
1	Gr precomprimate + cheson	1.143,8	617,8	706.608,8	1,000	1,000			677.986,9
Total									
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)									
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)									
Total cost (lei)									
Total cost (euro)									

	procent	valoare	valoare ramasa
Depreciere fizica	-68%	-1.590.547,5	737.083,0
Depreciere functionala	0%	0	737.083,0
Depreciere economica	0%	0	737.083,0
Total cost (lei)		737.083,0	
Total cost (euro)		158.200,0	

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

Pentru casa poarta:

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog * (lei/mp)		Total cost (lei)	Coef. corectie		Cost total (lei)
			A	B		D	E	
Suprastructura								
1	8CLVEST	119,0	937,2	111.526,8	1,000	1,000		F=CxDxE 107.009,3
Total								
Finisaj interior								
1	FINCLVEST	119,0	814,0	96.866,0	1,000	1,000		92.942,3
Total								
Instalatii electrice								
1	ELCLVEST	119,0	66,2	7.877,8	1,000	1,000		7.558,7
Total								
Instalatii sanitare								
1	SACLVEST		24,2	0,0	1,000	1,000		0,0
Total								
Instalatii de incalzire cu / fara ventilatie								
1	ICLVEST	119,0	70,9	8.437,1	1,000	1,000		8.095,3
Total								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)								

	procent	valoare	valoare ramasa
Depreciere fizica	-82%	-147.330,6	32.340,9
Depreciere functionala	0%	0	32.340,9
Depreciere economica	0%	0	32.340,9
Total cost (lei)		32.341,0	
Total cost (euro)		6.900,0	

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

Pentru constructiile C11 si C17:

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog * (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie		Cost total (lei)
					de distanta de transport	manopera	
	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
Suprastructura							
1	8CLVEST	42,0	937,2	39.362,4	1,000	1,000	37.768,0
Total							
Finisaj interior							
1	FINCLVEST	42,0	814,0	34.188,0	1,000	1,000	32.803,2
Total							
Instalatii electrice							
1	ELCLVEST	42,0	66,2	2.780,4	1,000	1,000	2.667,8
Total							
Instalatii sanitare							
1	SACLVEST		24,2	0,0	1,000	1,000	0,0
Total							
Instalatii de incalzire cu / fara ventilatie							
1	ICLVEST	42,0	70,9	2.977,8	1,000	1,000	2.857,2
Total							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)							
76.096,1							
1.811,8							
63.413,4							
1.509,8							

	procent	valoare	valoare ramasa
Depreciere fizica	-51%	-32.499,4	30.914,1
Depreciere functionala	0%	0	30.914,1
Depreciere economica	0%	0	30.914,1
Total cost (lei)		30.914,0	
Total cost (euro)		6.600,0	

Valoarea determinata prin abordarea pe baza de cost este 624.917 euro (2.912.159 lei)

Abordarea prin venit

Reprezintă una din cele trei mari categorii de abordare a evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei (teren + construcții), presupunând că acesta este în perfectă stare și realizează venituri.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce venituri, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament. Acestea trebuie să țină cont atât de factorii esențiali de influență, cât și de principiile de evaluare a proprietăților imobiliare:

- ✓ principiul cererii și ofertei;
- ✓ principiul substituției;
- ✓ principiul echilibrului;
- ✓ principiul influenței factorilor externi.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării. Măsurarea acestor câștiguri se face, în principal, sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri și rate de actualizare aferente costurilor.

Metodele de randament cuprind, deci, o categorie de metode bazate pe capitalizarea veniturilor și o altă categorie de metode bazate pe actualizarea fluxurilor.

Ca și alte abordări, **abordarea prin capitalizarea venitului poate fi utilizată cu credibilitate numai când există informații comparabile relevante**. Dacă astfel de informații nu există, abordarea poate fi utilizată pentru o analiză generală, și nu pentru scopul unei comparații directe de piață. **Abordarea prin capitalizarea venitului este importantă, în special, pentru proprietățile care sunt cumpărate și vândute pe baza capacității și caracteristicilor lor de a genera câștiguri, precum și în situațiile în care există evidențe de piață pentru susținerea diverselor elemente încorporate în analiză**. Cu toate acestea, precizia matematică a procedurilor utilizate în abordare nu ar trebui să fie înțeleasă ca fiind o indicație a acurateții rezultatelor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare pe baza metodei capitalizării este:

Valoare = Venitul Net din exploatare (VNE)/Rata de capitalizare (c).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt :

- ✓ venitul brut potențial (VBP) anual;
- ✓ venitul brut efectiv (VBE) anual;
- ✓ venitul net efectiv (VNE) anual;
- ✓ rata de capitalizare a veniturilor nete.

Determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor presupune parcurgerea etapelor:

1) estimarea veniturilor (brute și nete) anuale ce pot fi obținute din închirierea imobilului.

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețurile negociate în condiții relativ asemănătoare.

2) Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei practicate în mod curent la data evaluării, stabilită anterior.

3) venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

4) cheltuielile care se suportă din venituri sunt: impozitul pe proprietate, prima de asigurare, rezerva pentru reparații capitale.

5) venitul net de exploatare (VNE) se determină prin diferența între VBE și cheltuieli.

6) rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultată dintr-o comparație a tranzacțiilor de proprietăți comparabile. Există însă și alte metode de estimare a ratei de capitalizare, în condițiile în care nu sunt disponibile suficiente date pentru determinarea acesteia prin comparații. Una dintre acestea este estimarea ratei de capitalizare ca fiind o sumă a riscurilor pe care și le asumă investitorul.

7) valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării prin metoda capitalizării veniturilor este calculată cu următoarea formulă: Valoare = VNE/c (unde c = rata de capitalizare determinată la pct.6).

Abordarea a fost utilizată, pentru determinarea valorii proprietății.

Chiriile potențiale au fost preluate din informațiile de piață prezentate în anexa. S-a optat pentru chirii diferențiate pentru cele două utilizări: hala/ateliere și birouri.

Ca suprafața inchirială, s-au preluat suprafețele utile ale construcției C1, hala plus corpul administrativ și ale construcției C5, atelier acumulatori și casa poartă. Construcțiile metalice, așa cum am arătat anterior, sunt într-o stare avansată de degradare, ele nemaifiind utilizate, iar construcțiile C17, stație de pompare și C11, stație de carburanți, sunt construcții anexa, cu utilizări distincte.

Gradul de neocupare, s-a estimat analizând pe de o parte compartimentarea spațiilor, iar pe de altă parte evoluția pieței locale.

Cheltuielile cu impozitul și prima de asigurare s-au calculat ca procent din valorile determinate prin abordarea pe baza de cost, iar rezerva pentru reparații capitale, ca procent din venituri.

Rata de capitalizare a fost preluată din studiile disponibile pe piață și revista publicată de ANEVAR.

De asemenea, cea mai mare parte din teren, a fost considerat teren în exces, care poate fi valorificat prin vânzare, la prețul determinat anterior pentru teren.

Valoarea totală este reprezentată de suma celor două valori.

Calculul este prezentat mai jos.

Suprafața utilă (mp)	640,11	1.527,60
Chiria lunară (EUR/mp/lună)	4	2
Chiria lunară (EUR/lună)	2.560	3.055
Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)	30.725	36.662
Total VBP (eur/an)	30.725	36.662
	67.388	
Grad de ocupare	80%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	53.910	
Cheltuieli impozit proprietate (% valoare)	2.689	1.632

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

Cheltuieli cu asigurarea (%valoare)	0,20%	316		192
Rezerva reparatii capitale (%VBE)	1,0%			539
Venit net efectiv (EUR/an)				48.541
Rata de capitalizare				12%
Valoare randament (EUR) rotund				404.510 404.500 € 1.885.000 LEI
teren in exces		20.000,00		939.054 LEI
Valoare randament (lei) rotund				2.824.054 606.085 €

**Valoarea determinata prin abordarea pe baza de venit este
606.085 euro (2.824.054 lei)**

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Abordarea generatoare de venit si există suficiente date de piață.

Abordarea pe baza de cost, este si ea adecvata pentru proprietatile industriale, in conditiile in care ponderea cea mai mare a valorii este data de teren.

Abordarea pe baza de piata necesita date despre proprietati similare, iar in cazul unor proprietati complexe, diferentele sunt mari si greu de estimat. In acest caz, consider ca abordarea este inadecvata scopului propus.

În opinia evaluatorului, ținând cont de cerere și ofertă, de adecvarea abordărilor, de calitatea și cantitatea informațiilor utilizate valoarea de piata pentru imobilul supus evaluării este:

2.824.054 lei, echivalent 673.058 euro

Din care

Teren 1.664.452 lei (echivalent 357.217 euro)

Constructii 1.159.602 lei (echivalent 248.868 euro)

Valorile pentru teren si constructii reprezinta o defalcare a valorii de piata. Ele nu reprezinta valori de piata luate separat.

fiind obținută prin **abordarea pe baza de venit.**

⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,6595. Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară;

Data evaluării este **16.02.2018** dată la care este valabilă valoarea estimată.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în condițiile limitative detaliate în prezentul raport. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind, cea mai bună estimare, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în standardele de contabilitate.

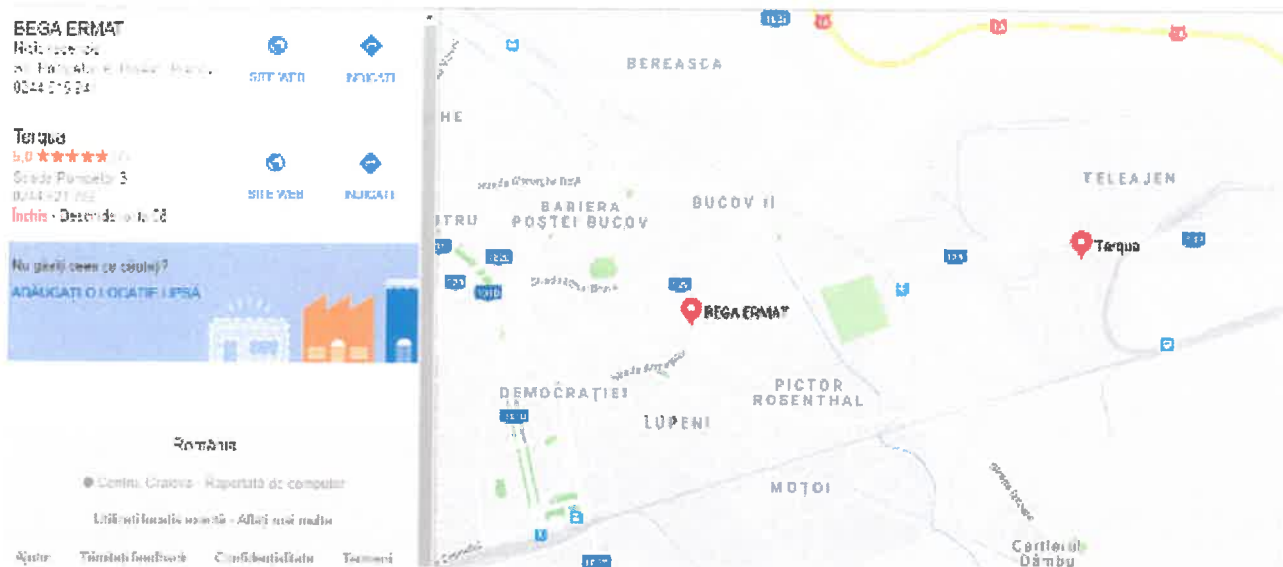





Evaluator autorizat
ing. Elena Ingrid Ciora
membru titular ANEVAR leg. nr. 11480
expert evaluator EPI, EI, EBM







Anexe







- Anexa 1:** Localizare. Fotografii
- Anexa 2:** Date de piață.
Alte informații relevante
- Anexa 3:** Proces-verbal de inspectie
- Anexa 4:** Documente

Anexa 1 Localizare. Fotografii









Fatada	birou
	
hol	Grup sanitar
	
birou	Casa scarii
	

<p>Fatada hala</p> 	<p>Fatada hala</p> 
<p>Interior hala</p> 	<p>Interior atelier</p> 
<p>baie</p> 	<p>Incapere /soba</p> 

mozaic	Casa poarta
	
Casa poarta	Casa poarta
	
Magazie metalica	Magazie metalica
	

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

<p align="center">Magazie metalica</p> 	<p align="center">Magazie metalica</p> 
<p align="center">Platforma betonata</p> 	<p align="center">Teren liber</p> 
<p align="center">Teren liber</p>	<p align="center">Teren liber</p>
	

Anexa 2 Date de piață. Alte informații relevante

Comparabile teren:

<http://forceimob.ro/anunt.php?id=2655>

Vanzare teren intravilan Ploiesti, zona Est

	Cod Anunt:	GN100260
	Zona:	Ploiesti-Mihai-Bravu
	Pret:	25 EURO
	Actualizat la:	2017-10-16
	Categorie:	Vanzari-terenuri-intravilane

Descriere Imobil:

Vanzare teren intravilan de 1052mp, in Ploiesti, zona Est, situat in apropierea fabricii Dorobantu

Terenul are forma dreptunghiulara, accesul facandu-se pe un drum neasfaltat la care are o deschidere de aprox. 42m.

Terenul are situatia juridica clara (are cadastru si este intabulat).

Exista posibilitatea racordarii la utilitati, acestea aflandu-se in imediata apropiere a terenului.

Pretuleste de 25 de Euro/mp, negociabil.

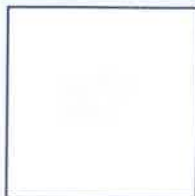
FORCE IMOB COD GN100260



Vecinatati:

Case, vile, Fabrica Dorobantu




Dotari Imobil:



Consilier: 09.Force Imob
Functia: Consultant Imobiliar
Tel.: 0733380122
E-mail: office@forceimob.ro
Vedeti toate ofertele agentului

<http://forceimob.ro/anunt.php?id=2427>

Vanzare teren intravilan Ploiesti, zona Mihai Bravu

	Cod Anunt:	GN100116
	Zona:	Ploiesti-Mihai-Bravu
	Pret:	6 EURO
	Actualizat la:	2017-05-23
	Categorie:	Vanzari-terenuri-intravilane

Descriere Imobil:

Vanzare teren intravilan de 9100mp, in Ploiesti, zona Mihai Bravu

Terenul are forma aproximativ dreptunghiulara, este aproape de Str. Mihai Bravu, accesul facandu-se pe un drum neasfaltat scurt, la care are o deschidere de 21,34m.

Se invecineaza cu case, vile si Supermarketul Lidl.

Se preteaza la constructia unei case/vile, parcare, spatiu de productie.

Terenul este dobandit printr-o succesiune, avand actele finale de proprietate in curs de elaborare.

Pretul este de 6 Euro/mp. Plata se poate face in doua transe, cu precontract autentificat sau prin schimb cu un apartament, plus diferenta.

FORCE IMOB COD GN100116



Vecinatati:

case, vile, supermarket

Dotari Imobil:

Amenajari strazi: Drum de tara aproape de Str. Mihai Bravu

Consilier: 09.Force Imob
Functia: Consultant Imobiliar
Tel.: 0733380122
E-mail: office@forceimob.ro
Vedeti toate ofertele agentului

<https://lajumate.ro/487-ha-teren-industrial-ploiesti-lukoil-4791560.html>

Acum 4 zile

295.000 EUR

Equinox
Equinox COMPANIE

☎ 0722726124

✉ TRIMITE MESAJ

**PORTARE:
NET NELIMITAT
GALAXY J5 +CADOU**

Portează-te acum la Telekom! Primești smartwatch CADOU și Galaxy J5 la preț de 1 leu

În cea mai tare rețea ai minute, cadouri și net 4G cu adevărat nelimitat la doar 12 euro

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1346
Front stradal (metri)	24		

✓ Preț negociabil

Terenul se afla pe str. Mihai Bravu, vizavi de Lukoil si Saint Gobain. Are destinatie industriala si are acces la toate utilitatile.

POT-ul si CUT-ul se stabilesc prin PUZ.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

<https://homezz.ro/teren-ploiesti-soseaua-m-bravu-4044mp-871249.html>

stizoinvest
☎ 0746052472
✉ TRIMITE MESAJ

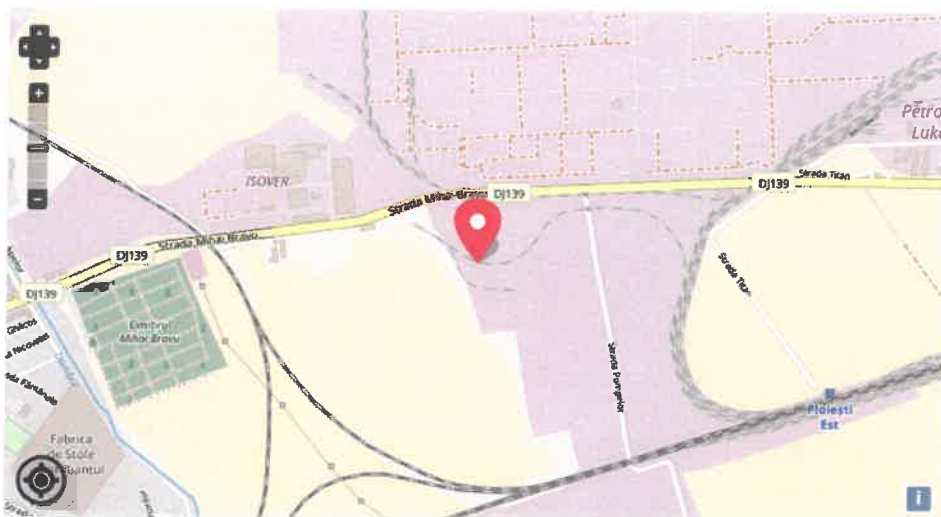
70,14 lei	45,98 lei	70,14 lei

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

Zona	Mihai Bravu	Suprafata teren	4044 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

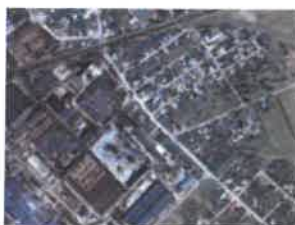
SC STIZO INVEST SA are spre vanzare un teren intravilan in municipiul Ploiesti, in suprafata de 3578 mp + 466 mp drum in indiviziune pe soseaua Mihai Bravu 246 H vis-a-vis de Poarta 3 Rafinarie Teleajen. Are acces auto si cale ferata industriala. Utilitati: energie electrica si apa. Terenul este intabulat. Pretul de vanzare 25 euro/mp.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro



<http://www.vanzari-terenuri-ploiesti.ro/teren/X0001304A/>

Teren intravilan de vanzare in zona Sud-Est, Ploiesti, judetul Prahova



Teren intravilan de vanzare in zona Sud-Est, Ploiesti, judetul Prahova

Tip teren:	intravilan
Suprafata:	20.000 mp
Front stradal:	130.00 m
La sosea:	--
Constructie pe teren:	--
Pret / mp:	20 EUR negociabil
Pret teren:	400.000 EUR negociabil
ID#:	X0001304A

ALTE INFORMATII

Destinatie: rezidential, comercial

Utilitati: toate, la hotar

Acces: auto, pe drum asfaltat

Alte detalii: Terenul are deschidere la doua strazi, fronturile fiind de 130m si respectiv 70m. <https://goo.gl/XjpbG>>

BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii

LOCALIZARE PE HARTA



VEDERE DIN ZONA



VEDERE DIN ZONA



<http://www.vanzari-terenuri-ploiesti.ro/teren/ECX83561/>

Teren intravilan de vanzare in zona Centura de Est - Dibas, Ploiesti, judetul Prahova



Teren intravilan de vanzare in zona Centura de Est - Dibas, Ploiesti, judetul Prahova

Tip teren:	intravilan
Suprafata:	16.500 mp
Front stradal:	112.00 m
La sosea:	--
Constructie pe teren:	--
Pret / mp:	25 EUR negociabil
Pret teren:	411.500 EUR negociabil
ID#:	ECX83561

ALTE INFORMATII

Categorie teren: intravilan
Destinatie: rezidential, industrial si comercial (pentru scopuri nerezidentiale, trebuie realizat PUD sau PUZ)
Coefficienti de urbanism: POT=50%, CUT=1,5 pentru scop rezidential si POT=40%, CUT=1,2 pentru scop nerezidential
Utilitati: apa, gaze, energie electrica
Fronturi stradale: 2
Vecinatati: obiective industriale
Constructie pe teren: nu
Stare juridica: proprietate intabulata

UTILITATI

Titlu: [http://www.equinox.ro/doc/22606/Plan teren net.jpg](http://www.equinox.ro/doc/22606/Plan%20teren%20net.jpg)

LOCALIZARE APROXIMATIVA



[View Larger Map](#)

STREET VIEW



Inchiriere:

http://www.scaunesimeselemn.ro/index.php?prod=105&gclid=Cj0KCQiAzrTUBRCnARIsAL0mqcxYXAlp9pqhCMtR_BCh4wu-YKDWNGIiao9H4TV5D0xiGVx-2Lp-GMYaAvqBEALw_wcB



[Acasă](#) [Despre noi](#) [Contact](#) [Portofoliu clienti](#) [Calitate](#) [Tehnologie](#) [Angajamentul nostru](#) [Relația cu investitorii](#) [Cariera](#)

SCAUNE

MESE

SETURI

SPATII DE INCHIRIAT

HALA DE INCHIRIAT 342 MP

1 din 4 **NEXT**



Pret 1.872 lei

Scurta descriere

Hale industriale de inchiriat destinate productiei sau depozitarii in Ploiesti amplasate in zona est a orasului (Dedeman - Artsani) strada Lamitei nr. 2. Suprafata halei de inchiriat din fotografia este de 342 mp, cu lungime 20,5 m, latime 16,8 m, h 5,3 m, spatiu deschis care poate fi compartimentat in doua spatii : unul de 207,50 mp cu lungime 12,35 m, latime 16,8 m si unul de 134,40 mp cu lungime 8,00 m, latime 16,8 m. Constructie din panouri sandwich cu acces din curte pe usa mare si pietonala.

Lumina naturala, fereastră termopan PVC. Acces la grup sanitar.

Utilitati: curent electric 380.

Vecinatati: statie autobus, microbuze, hale, depozite etc.

Pret de inchiriere hala 684 euro / luna + TVA, (2 euro / mp) + TVA la care se adauga cheltuieli cu utilitati si paza (aprox. 0,5 euro / mp)

Puteti solicita mai multe detalii si informatii la telefon 0741/231.434



PRODUSE DIN ACEEASI CATEGORIE

HALA DE INCHIRIAT 342 MP
SPATII DEPOZITARE 290 MP
SPATII DE INCHIRIAT 182 MP
SPATII DE INCHIRIAT 511 MP

DETALII

Preturile includ TVA.

Pretul afisat este doar pentru chiria.

Utilitatile generale : paza, iluminat curte, apa pluviala sunt de **aproximativ 0,5 euro/mp/luna + TVA** si se factureaza separat.

Spatiul beneficiaza de parcare si platforma betonata, paza umana non-stop.

Societatea detine mai multe spatii de depozitare de inchiriat in Ploiesti cu suprafete cuprinse intre 50 mp si 900 mp

Puteti solicita mai multe detalii si informatii la telefon 0741/231.434

SPATII DEPOZITARE 290 MP

PREV 2 din 4 NEXT



Pret 3.175 lei

Scurta descriere

Spatiu de depozitare de inchiriat in Ploiesti amplasat in zona est a orasului (Dedeman - Artsani) strada Liliacului nr. 1.

Suprafata de inchiriat 290 mp, compartimentata astfel un hol cu lungime 20,5 m, latime 2,7 m , h 5,3 m si spatiu deschis cu lungime 24,2 m, latime 9,8 m , h 4,0 m.



Constructie din beton cu acces din curte pe usa metalica.

Lumina naturala, fereastra termopan PVC. Acces la grup sanitar.

Utilitati: curent electric 380.

Vecinatati: statie autobus, microbuze, hale, depozite etc.

Pret de inchiriere 580 euro lunar + TVA, (2 euro / mp lunar) + TVA la care se adauga cheltuieli cu utilitati si paza (aprox. 0,5 euro / mp lunar)

Puteti solicita mai multe detalii si informatii la telefon 0741/231.434



SPATII DE INCHIRIAT 182 MP

PREV 3 din 4 NEXT



Pret 996 lei

Scurta descriere

Spatii de inchiriat pentru depozitare sau productie in Ploiesti amplasate in zona est a orasului, zona Artsani - Dedeman, strada Liliacului 1.

Societatea detine spatii de inchiriat recent renovate : gemuri termopan, usa metalica, pardoseala cuart.

Spatile beneficiaza de : paza umana non-stop, acces tir, parcare si platforma betonata, grup sanitar, utilitati generale si curent trifazic.

Suprafata de inchiriat din imagini este de 182 mp.

Constructia este din beton cu acces din curte pe usa metalica, lumina naturala.

Vecinatati: statie autobus, microbuze, hale, depozite etc.

Pret de inchiriere 364 euro lunar + TVA, (2 euro / mp lunar) + TVA la care se adauga cheltuieli cu utilitati si paza (aprox. 0,5 euro / mp lunar)

Puteti solicita mai multe detalii si informatii la telefon 0741/231.434



SPATII DE INCHIRIAT 511 MP

PREV 4 din 4



Pret 5.594 lei

Scurta descriere

Spatii de inchiriat pentru productie sau depozitare in Ploiesti amplasate in zona est a orasului (Artsani-Dedeman) pe strada Lamaitei nr.2. Perimetru spatiilor este imprejmuit, platforma betonata, parcare si paza umana non-stop.

Constructie din beton cu acces din curte pe usa metalica. Lumina naturala, fereastră termopan PVC. Acces la grup sanitar. Utilitati: curent electric 380.

Vecinatati: statie autobuz, microbuze, hale, depozite etc.

Suprafata totala de inchiriat este de :

511 mp (lungime 63,90 m, latime 8,00 m si inaltime 3,3 m)

Costuri lunare chirie si utilitati generale (paza, iluminat curte, apa pluviala, etc.) :

Chirie : 1.022,00 euro (2,00 euro x 511 mp) + 194,18 euro (19 % TVA) = 1.216 euro

Utilitati : 255,50 euro (0,50 euro x 511 mp) + 48,54 euro (19 % TVA) = 304 euro

Total : 1.277,50 euro (2,50 euro x 511 mp) + 242,72 euro (19 % TVA) = 1.520 euro

Suprafata de 511 mp este compartimentata in patru spatii care pot fi inchiriate individual cu suprafetele urmatoare :



BENEFICIAR – SC FORAJ SONDE SA
Evaluare proprietati imobiliare - Teren intravilan + constructii



UTILITARE :

1. Spatiu de 96 mp (lungime 12,00 m, latime 8,00 m si inaltime 3,3 m)

Costuri lunare chirie si utilitati generale (paza, iluminat curte, apa pluviala, etc.) :

· Chirie : 192,00 euro (2,00 euro x 96 mp) + 36,48 euro (19 % TVA) = 228,48 euro

· Utilitati : 48,00 euro (0,50 euro x 96 mp) + 9,12 euro (19 % TVA) = 57,12 euro

Total : 240,50 euro (2,50 euro x 96 mp) + 45,60 euro (19 % TVA) = 285,60 euro

2. Spatiu de 120 mp (lungime 15,00 m, latime 8,00 m si inaltime 3,3 m)

Costuri lunare chirie si utilitati generale (paza, iluminat curte, apa pluviala, etc.) :

Chirie : 240,00 euro (2,00 euro x 120 mp) + 45,60 euro (19 % TVA) = 285,60 euro

Utilitati : 60,00 euro (0,50 euro x 120 mp) + 11,40 euro (19 % TVA) = 71,40 euro

Total : 300,00 euro (2,50 euro x 120 mp) + 57,00 euro (19 % TVA) = 357,00 euro

3. Spatiu de 107 mp (lungime 13,40 m, latime 8,00 m si inaltime 3,3 m)

Costuri lunare chirie si utilitati generale (paza, iluminat curte, apa pluviala, etc.) :

Chirie : 214,00 euro (2,00 euro x 107 mp) + 40,66 euro (19 % TVA) = 254,66 euro

Utilitati : 53,50 euro (0,50 euro x 107 mp) + 10,16 euro (19 % TVA) = 63,66 euro

Total : 267,50 euro (2,50 euro x 107 mp) + 50,82 euro (19 % TVA) = 318,32 euro

4. Spatiu de 188 mp (lungime 23,50 m, latime 8,00 m si inaltime 3,3 m)

Costuri lunare chirie si utilitati generale (paza, iluminat curte, apa pluviala, etc.) :

Chirie : 376,00 euro (2,00 euro x 188 mp) + 71,44 euro (19 % TVA) = 447,44 euro

Utilitati : 94,00 euro (0,50 euro x 188 mp) + 17,18 euro (19 % TVA) = 111,86 euro

Total : 470,00 euro (2,50 euro x 188 mp) + 89,30 euro (19 % TVA) = 559,30 euro

Puteti solicita mai multe detalii si informatii la telefon
0741/231.434

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/ploiesti>

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/ploiesti/exterior-vest/birou-de-inchiriat-X17L1404D?lista=12510433>

Inchiriere birouri de lux in Ploiesti, zona exterior vest

Ploiesti, zona Exterior Vest [vezi harta](#)

De inchiriat Spațiu pentru birouri

6,79 EUR / mp / lună
3.802,4 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă:	560 mp
Tip imobil:	Clădire de birouri
Nr. locuri parcare:	13
Stadiu construcție:	există
An construcție:	2008
Suprafață teren:	100 mp
Modificat la:	21/02/2018

suprafata utila 500 mp

★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1	Suprafață închirială:	560 mp
	Chirie / mp / lună:	6,79 EUR/mp (total: 3.802,4 EUR/lună), Comision: 50%
	Disponibil:	imediat



Anunț publicat de:
GALAXY IMOB
GALAXY IMOB PLOIEST

Cere detalii despre această proprietate



Karola GalaxyImob (Partener
Asociație GalaxyImob Ploiesti)

0758.098.010

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X17L1404D, de pe SpatiiComerciale.ro

✉ Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

✉ [Trimite unul prieten](#)

📌 [Compartă această proprietate](#)

Alte detalii despre proprietate

GLX5009135. Birouri de inchiriat in Ploiesti, zona exterior vest la circa 3 km de Ploiesti. Inchiriere birouri clasa lux situate la etajul 1 al unei cladiri de birouri din zona industriala construita in anul 2008. Suprafata utila de inchiriat 500 mp, suprafata construita 560 mp avand acces pe scara interioara si acces cu lift pentru 6 persoane. Compartimentare decomandata, hol central, 3 grupuri sanitare si 16 birouri. Finisaje de exceptie, pardosea gresie portelanata, mocheta, pereti lavabili, pereti exterior din sticla termoizolanta, cablat la retea de internet, tavan fals cu corpuri de iluminat office, panouri led. Cladire autorizata ISU, dispune de sistem de climatizare, ciller, sistem de detectare incendiu, sistem de alarma, interfon, hidrant exterior, camera server cu conditii de temperatura, toate birourile au instalate aparate de aer conditionat. Utilitatile contorizate. Pretul de inchiriere include cheltuielile comune si intretinerea lifului, paza non-stop, 13 locuri de parcare. Vecinatati: hale industriale, productie, statii pentru mijloace de transport in comun, parc industrial, acces facil spre centura de vest. Pret de inchiriere 3800 euro + TVA lunar. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB

PLOIESTI. CONTACT NON-STOP

Structura rezistenta: metal

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 4

Suprafata terase: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 16

Destinatie recomandata: Spatii de birouri

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate,Betonate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Aer conditionat,Ventiloconvectori); Acces internet (Cablul,Fibra optica); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,Telefon)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie,Marmura,Mocheta); Stare interior (Buna); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Dotari imobil (Interfon,Lift); Diverse (Sistem de alarma)

Servicii - Servicii imobil (Paza)

pretinchiriere: 3800

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 6.79

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/ploiesti/sud/birou-de-inchiriat-X17L140A8?lista=12510433>

Inchiriere birouri Ploiesti, zona sud

Ploiesti, zona Sud [vezi harta](#)



Anunț publicat de:
GALAXY IMOB
GALAXY IMOB PLOIESTI

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția GALAXY IMOB

De închiriat Spațiu pentru birouri

2,52 EUR / mp / lună

849.24 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 337 mp
Tip imobil: Clădire de birouri
Clasa birouri: A
Nr. locuri parcare: 6
Stadiu construcție: există
An construcție: 1940
Suprafață teren: 400 mp
Modificat la: 21/02/2018



★ [Salvează anunț](#)

Cere detalii despre această proprietate



Karola Galaxymob (Partener
Asoclat Galaxymob Ploiesti)

0758.098.010

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X17L140A8, de pe SpatiuComerciale.ro

✉ Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate

[Trimite email](#)

Spații disponibile

1
Suprafață închirială: 337 mp
Chirie / mp / lună: 2,52 EUR/mp (total: 849,24 EUR/lună), Comision: 50%
Disponibil: imediat

✉ [Trimite unui prieten](#)

🚩 [Raportează oferta incorectă](#)

Alte detalii despre proprietate

GLX5011118. Inchiriere spatiu de birouri in Ploiesti, zona sud in apropiere de mijloace de transport in comun, spatii de productie de depozitare, Profi, magazine, Gara de Sud etc. Birouri de inchiriat in Ploiesti in cladire de birouri pe structura de beton, pereti caramida P + 1. Spatiu de birouri de inchiriat situat la etaj cu acces din parter pe scara interioara. Etaj in suprafata construita 307 mp, suprafata utila 263 mp compartimentati in 8 birouri, sala de curs sau sedinte, vestiar, 2 dusuri, 2 grupuri sanitare, 1 bucatarie, 2 holuri, balcon. Inaltime camere 3,2 m. Demisol pentru spatiu de depozitare sau arhiva in suprafata construita 36 mp, suprafata utila 25 mp. Dotat cu aer conditionat, central termica Motan 28 kw pe gaz cu calorifere noi. Finisaje si dotari: ferestre si usi termopan PVC, pardosele din parchet, mocheta, gresie, tavan fals. Toate utilitatile contorizate. Includere in pret: supraveghere video curte, perimetral on – line, paza umana de la 16.30 – 8. Parcare in curte pentru 6, 8 auto. Acces direct din autostrada si din DN1. Destinatie anterioara: birouri, destinatie recomandata: birouri. Se inchiriaza semimobilat la pretul de 850 euro + TVA lunar. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP

Structura rezistenta: bca

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata terase: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 9

Destinatie recomandata: Spatii de birouri

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior, Interior); Podele (Gresie, Mocheta, Parchet); Stare interior (Buna); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Servicii - Servicii imobil (Paza, Supraveghere video)

pretinchiriere: 850

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 2.52

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/ploiesti/ultracentral/birou-de-inchiriat-X5S71405G?lista=12510433>

Royal Imobiliare - inchirieri birouri

Ploiesti, zona Ultracentral [vezi harta](#)

De inchiriat Spațiu pentru birouri

4 EUR + TVA / mp / lună
1.628 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 407,29 mp
Tip imobil: Clădire de birouri
Stadiu construcție: există
Modificat la: 10/04/2015



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închirială: 407,29 mp
Chirie / mp / lună: 4 EUR/mp (total: 1.628 EUR/lună) + TVA, Comision: 50 % din chiria unei luni
Disponibil: imediat



Anunț publicat de:
ROYAL IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

☎ **COMERCIAL & BIROURI!**
07-31-003.409
Alte telefoane:
0371.330.301
0731.003.407

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X5S71405G, de pe SpațiiComerciale.ro

✉ Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

✉ [Trimite unui prieten](#)

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr terase: 2

Nr grupuri sanitare: 4

Suprafata terase: 44.58 mp

Nr incaperi: 10

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilități - Sistem incalzire (Termoficare, Calorifere); Climatizare (Aer condiționat, Ventilatoare); Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Podele (Gresie, Linoleum); Stare interior (Buna); Iluminat (Lampii, Spoturi, Aplice, Lumina naturala);

Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre)

Alte caracteristici - Acces (Auto, Persoane)

An construcție: înainte de 1990

pretinchiriereunitar: 4

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Anexa 3 Documente

ROMÂNIA

MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat,

văzînd propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor constituită prin ordinul ministrului nr. 1512 din 22.01.1993

în temeiul HOTĂRÂRII GUVERNULUI 765/1992 de organizare și funcționare a ministerului,

ministrul LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M10 nr. 0158

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1303 din 15.12.1990 sub denumirea

ERMAT SA - PLOIESTI

cu sediul în satul _____, comuna/orașul
municipiul **PLOIESTI**, strada **POMPELOR**
nr. **6** sectorul _____ județul **PRAHOVA**

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale

ERMAT SA - PLOIESTI

este de **35.060** m² iar suprafața în cota-parte indiviză,

este de _____ m² identificate prin anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de

stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. **1.046**

din **01.08.1993** la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al

județului **PRAHOVA**

MINISTRU

Emis la data **01.10.1993**

ROMANIA

JUDECATORIA PLOIESTI
 BIROUL DE CARTE FUNCIARA
 DOSAR NR. 5069/2000
 Data - 15.08.2000.



INCHETARE NR. 5069/2000.

JUDICATOR - CARMEN TANASE

Asupra cererii introduse de SC "ERMAT" SA cu sediul in Ploiesti str. Pompelor nr. 6 judet Prahova, prin reprezentante se Mihei Georgeta din Ploiesti, str. Padina nr. 7, bl. 9 A sc. A ep. 8 jud. - Prahova, privind inregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului situat in Ploiesti, str. Pompelor nr. 6 jud. Prahova, compus din :

INCINTA 1 - formată din : Teren in suprafata de 36912 mp. găcit la măsurătoare (suprafata de teren din acte fiind de 36920 mp.) situat între vecinii : str. Pompelor, SC TRANSPORT MARFA, SC DOINA SA, SC BUCEGI SA, SC DOINA SA si din constructiile aflate pe

acest teren, astfel :

- C1- Hală intretinere (hală + birouri) - cu sc. de 1723 mp. cu n i nv. 101373 - compusă din parter + etaj - cu un total de 27 de încăperi

- C2- Birouri - clădire administrativă - cu nr. inv. 101147, cu sc. de 195,74 mp. compusă din 12 birouri

- C4- Club - clădire administrativă - cu nr. inv. 101374 si cu sc. de 415,59 mp.

- C5- Cabină poartă cu nr. inv. 101374 si sc. de 19,04 mp.

- C6- magazie cu nr. inv. 101162 - cu sc. de 408 mp.

- C7 - Magazie - cu sc. de 163,26 mp. cu nr. inv. 101163

- C8- Atelier vulcanizare - cu nr. inv. 101164 - cu sc. de 224,40 mp.

- C9- Centrală termică - cu nr. inv. 321003 si sc. de 129,54 mp.

- C10- Rampă Spălare cu instalatie - cu nr. inv. 201088 si sc. de 345,64 mp.

- C15- Sere Flori - cu nr. inv. 201009 si sc. de 153,91 mp.

- C16- Transformator - cu nr. inv. 322016 si sc. de 8 mp.

INCINTA NR. 2 - formată din teren in suprafata de 6678 mp. situat in Ploiesti str. Pompelor fără nr. (figurind in acte cu suprafata de teren de 6690 mp.) situat între vecinii : SC "COMETA SA", drum scos, CPU PETROTEL SA LUKOIL, CPU PETROTEL SA LUKOIL CPU SC COMETA SA si din constructia situată pe acest teren - respectiv Cabină Poartă - C1 - cu sc. de 15,69 mp.

Inregistrarea in cartea funciara se face in baza urmatoarelor acte : certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO nr. 0158/1.10.1993 al Ministerului Lucrărilor publice si amenajării teritoriale tre. la nr. 18673 din 11.10.1993 de Notariatul Prahova, Protocolul încheiat între SC "BUCEGI SA" si SC "ERMAT SA" Ploiesti, conform Hotărării AGA comune nr. 31 /28.01.1998 prin care SC "ERMAT SA" i-a fost transmisă suprafata de 8550 mp. in baza L 15/1990 privind reorganizarea societăților de stat in societăți comerciale, in baza HG nr. 1303 /1990 de infiintare a societăților comerciale din domeniul constructiilor -

Vazand referatul conducatorului de carte funciara in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prev. de art. 50 din L. 7/1996 si achitata taxa de 1500 lei timbru judiciar si 30.000 lei cu chit, nr. 0098921/2000 Adm. Fin. Ploiesti.

DISPUNE

Admite cererea cu privire la imobilul situat in Ploiesti str. Pompelor - jud. Prahova, compus din :

- INCINTA 1. - formata din teren in suprafata de 36912 mp. - găsit la măsurătoare (figurind in acta cu suprafata de 36920 mp.) situat intre vecinii: drum scococ , SC BUCEGI SA, --str. Pompelor, SC TRANSPORT MAREA , SC DOINA SA, SC BUCEGI SA, SC DOINA SA, si constructiile situate pe acest teren, respectiv:
 - C1- Hală intretinere (Hală + Birouri) - cu sc. de 1723 mp. cu nr. inv. 101373 , format din parter + etaj , cu un total de 27 de încăperi-
 - C2- Birouri- clădire administrativă- cu sc. de 195,74 mp. cu nr. inv. 101147 , compus din 12 birouri-
 - C4- Club- clădire administrativă - cu nr. inv. 101327 , cu sc. de 415,59 mp. .
 - C 5- Cabină poartă- cu nr. inv. 101374 si sc. de 19,04 mp. -
 - C6- Magazie- cu sc. de 408 mp. cu nr. inv. 101162
 - C7- Magazie- cu sc. de 163,20 mp. si nr. inv. 101163.
 - C8- Atelier vulcanizare - cu nr. inv. 101164 si sc. de 224,46 mp.
 - C9- Centrală termică- cu sc. de 129,54 mp. si nr. inv. 321003.
 - C10- Rampă spălare cu instalatie - cu sc. de 345,64 mp. si nr. inv. 201088
 - C15- Seră flori- cu nr. inv. 201009 si sc. de 153,91 mp.
 - C16- Transformator - cu nr. inv. 322016 si sc. de 8 mp.

si INCINTA NR .2 formata din : teren de 6678 mp. găsit la măsurătoare (figurind in acta cu 6690 mp. - teren) situat in Ploiesti str. Pompelor FN intre vecinii : SC GOMATA SA , drum acces , CPU PETROTEL SA LUKOIL , CPU PETROTEL SA LUKOIL .

CPU SC GOMATA SA precum si constructia situata pe acest teren- respectiv. C1- Cabină poartă- cu sc. de 15,69 mp.

Imobilul are nr. cadastral provizoriu 3136 si este inscris in CF nr. 2349 a localitatii Ploiesti , si dispune sa se intabuleze dreptul de proprietate in favoarea lui - SC "ERMAT" SA Ploiesti.

Prezenta se va comunica SC "ERMAT" SA Ploiesti prin reprezentanta sa Mihai Georgets .

Data in Camera de consiliu la data de - 23.07.2000. Cu apel in termen de 15 zile de la comunicare.



CONDUCATOR DE CARTE FUNCIARA

JUDECATORIA PLOIESTI
BIROUL DE CARTE FUNCIARA
DOSAR NR . 5069/2000

INCHISERE DE RECTIFICARE NR . 5916

JUDECATOR - TANASA CARMEN

CONDUCATOR DE CARTE FUNCIARA - DRUGA VALERINA MARIANA

Asupra incheierii nr. 5069/2000 din 23.07.2000 privind intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului din - Ploiesti, str. Pompelor nr.6 jud.Prahova si respectiv din Ploiesti str.Pompelor f.nr. - proprietatea SC" ERMAT "SA Ploiesti; cu sediul in Ploiesti str. Pompelor nr6 jud.Prahova;

Vazand referatul conducatorului de carte funciara in sensul ca din gresala s-a dat un singur numar cadastral - respectiv 3136, in loc de 2 numere cadastrale ,respectiv 3136 ,31

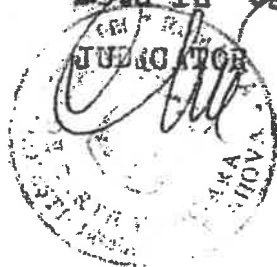
DISPUNE

Rectifica incheierea nr. 5069/2000 din 23.07.2000 - privind intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului din Ploiesti, str. Pompelor nr. 6 si respectiv Ploiesti, str., - Pompelor f.nr.- , in favoarea SC" ERMAT"SA Ploiesti cu sediul in Ploiesti str. Pompelor nr.6 jud.Prahova, in sensul ca din - gresala s-a trecut un singur nr.cadastral pentru imobil - respectiv 3136 , in loc de doua numere cadastrale pentru imobile respectiv nr. 3137 pentru incinta 1 situata in Ploiesti str. - Pompelor nr.6 si 3136 pentru incinta 2 situata in Ploiesti, str, Pompelor f.nr.-

In conformitate cu prev.art. 55 din L.7/1996 - rectificarea se va face in registrul special de intrare - si opisul pe localitati.-

Prezenta se va comunica Oficiului Județean de Cadastru Prahova si SC" ERMAT " SA Ploiesti prin reprezentante sa Minei Georgeta.

Nota in Comara de consiliu la data de - 21.09.00



CONDUCATOR DE CARTE FUNCIARA

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned to the right of the stamp and above the text 'CONDUCATOR DE CARTE FUNCIARA'.

Anexa nr. 113

REGISTRUL NUMERELOR DE INVENTAR
LA DATA DE 30/01/1991

PROGRAMUL REGISTRULUI
REGNI

GRMAT SA - PLJIFESTI

NUMAR DE INV.	CODUL FONDULUI FIX	DE NUMIREA FONDULUI FIX	CARAC-TERISTICI	D.P.A.F. VALOAREA INVENTAR	DURATA NORMATIVA DE SERVICIU ANI	N.A. IN LEI/DRA LEI/KM
101125	104991	METAL RAMPĂ SPALVART		64109	15	
101147	104991	METAL ATELIER		67107	15	
101162	104991	METAL ATELIER		68108	15	
101163	104991	METAL ATELIER		73110	15	
101164	104991	METAL ATELIER (9X21X3)		73110	15	
1011328	10499	METAL MACI SI CASĂ PR T	EXTENSA	89106	15	
101374	10156565	METAL ATELIER SI LUBRIFICANT	EXTENSA	89106	15	
101374	104046	METAL ATELIER SI LUBRIFICANT		78103	15	
101379	1524451	METAL ATELIER SI LUBRIFICANT		78103	15	
201081	2543512	RETEA APA POTABILA		78103	30	
201082	2644513	RETEA CANALIZARE SI PLUVIALA		78103	30	
201083	2543214	RETEA ALUMINAT SI EXTRACTIA		78103	30	
201084	27422324	RETEA ALUMINAT SI EXTRACTIA		78103	30	
201085	25114222	RETEA ALUMINAT SI EXTRACTIA		78103	30	
201086	25114222	RETEA ALUMINAT SI EXTRACTIA		78103	30	
201087	232414	RETEA ALUMINAT SI EXTRACTIA		78103	30	
201088	232414	RETEA ALUMINAT SI EXTRACTIA		78103	30	
201089	232414	RETEA ALUMINAT SI EXTRACTIA		78103	30	
201090	232414	RETEA ALUMINAT SI EXTRACTIA		78103	30	
311029	31022	MOTOR ELECTRIC 4 KW		1061	30	
321001	320000	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
321002	320000	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
321010	320220	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
322024	320220	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323043	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323044	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323045	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323046	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323047	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323048	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323049	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323050	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323051	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323052	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323053	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323054	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323055	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323056	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323057	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323058	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323059	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	
323060	321332	TRANSFORMATOR 30 KVA		1061	30	

SCR 015

Adoca nr 211



ROMANIA
TRIBUNALUL BUCURESTI

Dosar nr: 522647/2009

INCHETAREA NR. 87108
pronuntata in Sedința Publică din data de 23.11.2009

Virginia Dumineca - judecator delegat la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul BUCURESTI
Topologeanu Cristina - referent in cadrul Oficiului Registrului Comertului de pe langa Tribunalul BUCURESTI

Pe rol solutiunea cererii de inregistrare formulata de petenta BEGA UTILAJE CONSTRUCTII S.A., cu sediul ales in Bucuresti, Str. LT. NICOLAE PASCU, nr. 61-63, sector 3, prin care se solicita inregistrarea in registrul comertului a unor mentiuni privind modificarea actului constitutiv pentru BEGA UTILAJE CONSTRUCTII S.A., cod unic de inregistrare 4929117, numar de ordine in registrul comertului: J40/25415/1993.

Procedura legal indeplinita

Cererea a fost solutiunata in prezenta partii reprezentata prin IONESCU JANINA

JUDECATORUL DELEGAT

Asupra cererii de fata

Prin cererea legal timbrata, inregistrata sub nr. 522647 din 04.11.2009 s-a solicitat inregistrarea in registrul comertului a mentiunilor referitoare la modificarea actului constitutiv, cu privire la obiect de activitate, actiuni, asociati juridici, capital social, fuziune prin absorbtie a SC BEGA ERMAT SA J29/84/1991 CUI 1355923 precum si radierea SC BEGA ERMAT SA persoane impuiericite, sedi secundare inregistrarea datelor din declaratia tip pe proprie raspundere in registrul comertului.

In sustinerea cererii au fost depuse instansurile mentionate in opisul inclus in cererea de inregistrare pe baza carora judecatorul delegat, constatand ca sunt indeplinite cerintele legale, in conformitate cu dispozitiile art. 331 si urmatoarele din Codul de Procedura Civila, ale Legii 31/1990, republicata, ale Legii nr. 26/1990, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, precum si ale Legii 59/2004 cu modificarile si completarile ulterioare, urmeaza a admite cererea.

PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
DISPUNE

Admite cererea de inregistrare asa cum a fost formulata si dispune inregistrarea in registrul comertului a mentiunilor cu privire la obiect de activitate, actiuni, asociati juridici, capital social, fuziune prin absorbtie a SC BEGA ERMAT SA J29/84/1991 CUI 1355923, persoane impuiericite, sedi secundare, cu datele cuprinse in cererea de inregistrare si actul modificator, inregistrarea datelor din declaratia tip pe proprie raspundere in registrul comertului depunerea actului constitutiv actualizat.

Dispune radierea SC BEGA ERMAT SA J29/84/1991 CUI 1355923, ca urmare a fuziunii prin absorbtie de catre SC BEGA UTILAJE CONSTRUCTII S.A.

Dispune publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a actului modificat - Hotărârea consiliului de administrație, nr. 1 din 27.10.2009 Hotărârea adunării generale ordinare a acționarilor, nr. 6 din 27.10.2009 Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor, nr. 2 din 27.10.2009 Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor, nr. 5 din 27.10.2009 și a notificării privind depunerea la oficiul registrului comerțului a actului constitutiv actualizat.

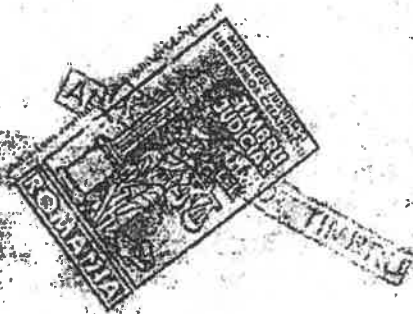
Execuție.

Cu recurs, în termen de 15 zile, în conformitate cu art. 6 din Legea nr. 26/1990, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 23.11.2009.

JUDECĂTOR DELEGAT,
Virginia Duminecă
SS. Indescifrabil

Referent:
Redacția BUCUREȘTI



ROMANIA
BIROUL NOTARIAL
TUDOSE MARIA
Pond. St. Sca. Sca. Muz. Nr. 22, Sca. Sca. Sca. Sca.

INCHIRE DE LEGALIZARE DE COPII
Din 112/2009
TUDOSE MARIA, notar public, legalizează această copie conform cu înscrisul prezentat nouă, care are 9 pagini, colecțional de Grigorescu Mirala. S-a perceput onorariul în sumă de 1904 lei cu B.F. Nr. 19.
SECRETAR NOTAR PUBLIC,



MINISTERUL JUSTITIEI SI LIBERTATILOR CETATENESTI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI de pe langa TRIBUNALUL BUCURESTI

**CERTIFICAT
DE INREGISTRARE MENTIUNI**

Cod unic de inregistrare:
4929117
Numar de ordine in registrul comertului:
340/25415/1993
Exemplar nr. 1

Mentiunea nr. 5226/17 din 04.11.2009, privind inregistrarea modificarii actului constitutiv al

BEGA UHLIA ID CONSTRUCTII S.A.

cu pensă în hotărârea consiliului de administrație nr. 1 din 27.10.2009, hotărârea adunării generale ordinare a acționarilor nr. 6 din 27.10.2009, hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 7 din 27.10.2009, hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 5 din 27.10.2009 și înregistrarea datelor din declarația tip model 3, este înscrisă în registrul comerțului la data de 23.11.2009, în baza încheierii nr. 87/08 din 23.11.2009 a judecătorului delegat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Prahova.

08.11.2009

Director,
Stefania Carmen CHITU

Data eliberării:

Anexe: încheiere

cod 11-10-136

MINISTERUL JUSTITIEI SI LIBERTATILOR CETATENESTI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI de pe langa TRIBUNALUL PRAHOVA

CERTIFICAT DE RADIERE

Cod unic de inregistrare:
1355921
Numar de ordine in registrul comertului:
129/84/1991
Exemplar nr. 1

Înregistrarea din oficiu nr. 100320 din 27.11.2009 privind radierea firmei

BEGA ERMAT S.A.

cu numărul de ordine în registrul comerțului 129/84/1991, cod unic de înregistrare 1355921, a fost efectuată la data de 27.11.2009, în baza încheierii judecătorului delegat nr. 100320 din 27.11.2009.

27.11.2009

Director,
LILICA SIMONA SCU

Data eliberării:

Anexe: încheiere

CARTE FUNCIARA NR. 133554 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	31448
Ziua	30
Luna	03
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 2349(e:2349)

Adresa: Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6

Nr. cadastral vechi: 3137

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	133554	Din acte: 35.703; Masurata:35.424	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	133554-C1	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	HALA SI BIROURI
A1.2	133554-C2	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	BIROURI CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.5	133554-C5	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	CABINA POARTA
A1.6	133554-C6	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	MAGAZIE
A1.7	133554-C7	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	MAGAZIE
A1.8	133554-C8	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	ATELIER VULCANIZARE
A1.15	133554-C15	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	SERA FLORI
A1.16	133554-C16	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	TRANSFORMATOR
A1.17	133554-C17	Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6	CASA POMPELOR CONSTRUITA IN ANUL 1996

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
41238 / 13.06.2008	
Cerere nr. 41238, din 13.06.2008, emis de COSMIN ANTONESCU	
B2 se transcrie in cartea funciara 55551/PLOIESTI imobilul cu nr. cadastral 3137/1 compus din teren in suprafata de 1209 mp si constructia C4 cu Sc=410,19 mp, iar imobilul cu nr. cadastral 3137 Inscris in prezenta carte ramane compus din teren in suprafata de 35703 mp fara constructia C4 si fara documentatie cadastrala avizata.	A1
2125 / 15.01.2010	
Act nr. 1219, din 19.08.2009, emis de SC BEGA UTILAJE CONSTRUCTII SA, proces - verbal nr.FN/27.11.2009 emis de S.C. BEGA ERMAT S.A.;certificat nr.de radiere FN/03.12.2009 emis de MINISTERUL JUSTITIEI SI LIBERTATILOR CETATENESTI;certificat nr.de inregistrare mentiuni FN/08.12.2009 emis de MINISTERUL JUSTITIEI SI LIBERTATILOR CETATENESTI;act nr.87108/23.11.2009 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI;certificat nr.de inregistrare seria B; nr.1323724/emis de MINISTERUL JUSTITIEI;certificat nr.de inscriere mentiuni 26315/19.08.2002 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI;act additional nr.4288/15.05.2002 emis de NP POPESCU VIORICA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.11, -A1.3; A1.4, A1.10
1) S.C. BEGA UTILAJE CONSTRUCTII S.A., ca urmare a fuziunii	-
54790 / 17.09.2012	
Act administrativ nr. 80, din 24.07.2006, emis de PRIMARIA PLOIESTI, act administrativ nr. 80/24-07-2006 emis de PRIMARIA PLOIESTI;	
B4 se radiaza constructia C10-rampa spalare instalati in baza autorizatiei de desfiintare nr. 80/24.07.2006 si a procesului-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.80/24.07.2006 emisa de Primaria mun.Ploiesti	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.11, -A1.3; A1.4, A1.10

31.10.2012		
Act administrativ nr. 54790, din 17.09.2012, emis de OCPI PRAHOVA, act administrativ nr. 1033/13-11-1996 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B5	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform documentatiei anexate	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.15, A1.16, A1.17
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.15, A1.16, A1.17
1) S.C. BEGA UTILAJE CONSTRUCTII S.A., CIF: 4929117		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

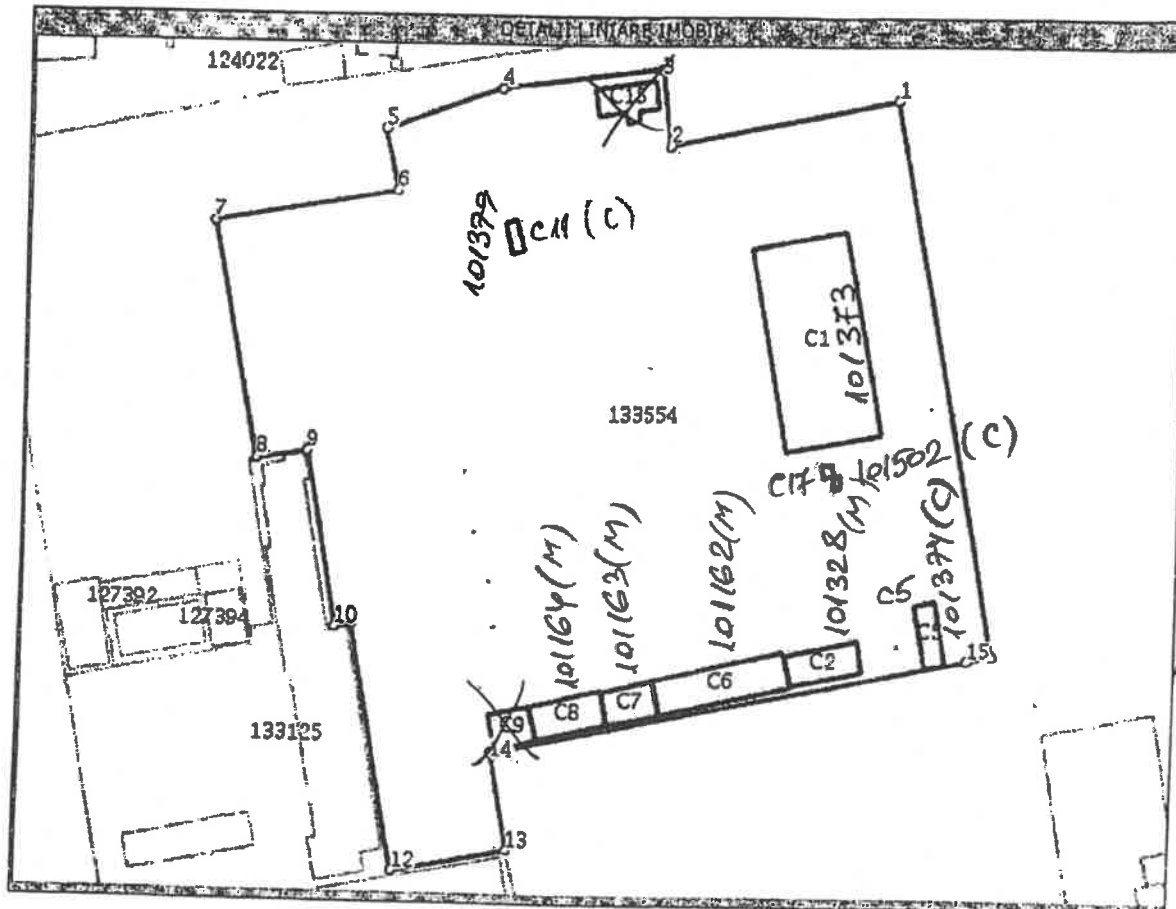
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Ploiesti, Strada Pompelor, nr. 6

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
133554	35.424	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 35.424	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	133554-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 1.723	Cu acte	HALA SI BIROURI
A1.2	133554-C2	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 196	Cu acte	BIROURI CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.3	133554-C3	constructii industriale si-edilitare	Din acte: -; Masurata: -	Radiata	E4-5C-415,59-MP-CLUB-CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.4	133554-C4	constructii industriale si-edilitare	Din acte: -; Masurata: -	Radiata	E5-5C-119,04-MP-CABINA-POARTA
A1.5	133554-C5	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata: 119	Cu acte	* CABINA POARTA

CARTE FUNCIARA NR. 133554 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

	133554-C6	constructii anexa	Din acte: -; Masurata:408	Cu acte	MAGAZIE
A1.7	133554-C7	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:163	Cu acte	MAGAZIE
A1.8	133554-C8	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:224	Cu acte	ATELIER VULCANIZARE
A1.9	133554-C9	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:130	Fara acte	CENTRALA TERMICA
A1.10	133554-C10	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:-	Radiata	C15 - SC - 153,91 MP-SERA FLORI
A1.11	133554-C11	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:32	Fara acte	STATIE POMPE NU FACE OBIECTUL ACTUALIZARII
A1.15	133554-C15	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:154	Cu acte	SERA FLORI
A1.16	133554-C16	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:8	Cu acte	TRANSFORMATOR
A1.17	133554-C17	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:10	Cu acte	CASA POMPELOR CONSTRUITA IN ANUL 1996

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	69,0
2	3	22,2
3	4	48,5
4	5	36,5
5	6	18,6
6	7	54,0
7	8	71,3
8	9	15,0
9	10	51,8
10	11	4,9
11	12	72,9
12	13	34,6
13	14	29,1
14	15	144,2
15	16	7,8
16	1	164,6

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. PH0108289/29-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
30/03/2016

Data eliberării,

01 APR. 2016

Asistent-primar
ANAMARIA R. DOBROTA



Referent,

STAN EMILIA
REFERENT