



SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE – TEREN
INTRAVILAN,
PLOIEȘTI, STR.NICOLAE BĂLCESCU,
NR.33, JUD. PRAHOVA,
SUPRAFAȚĂ DE 37 MP,
NR.CAD.143715**

BENEFICIAR
Municipiul Ploiești

DATA
14.03.2019

Nr. Raport

25/14.03.2019



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 24856/21.11.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare teren intravilan, situat în Ploiești, Str. Nicolae Bălcescu, nr.33, Jud. Prahova, suprafață de 37 mp, Nr.Cad. 143715.

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnaților nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către Municipiul Ploiești, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

Opinion SRL

Expert evaluator:

Andrei Nistorescu





Cuprins

Capitolul I.....	3
1.1. Certificarea evaluatorului	3
1.2. Rezumatul concluziilor importante	4
Capitolul II	5
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	5
2.2. Identificarea evaluatorului	5
2.3. Identificarea clientului	5
2.4. Identificarea utilizatorului	5
2.5. Scopul evaluării.....	5
2.6. Identificarea proprietății de evaluat	5
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății	7
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia	7
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii.....	9
2.10. Amploarea investigației.....	9
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	10
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	10
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	11
2.14. Confirmarea conformității cu SEV.....	11
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor	11
3.1. Descrierea situației juridice	11
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente	11
3.3. Date despre aria de piață	11
3.4. Analiza pieței imobiliare	12
3.5. Descrierea terenului	14
3.6. Date privind impozitele	15
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile.....	15
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber	15
4.2. Evaluarea terenului	16
4.2.1. Compararea directă	16
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	21
4.4. Data raportului de evaluare.....	22
4.5. Calificările evaluatorilor	22
ANEXE	23



Capitolul I

1.1. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Precizăm faptul că onorariul pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legătură cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 compuse din ediția 2018 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2018. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, care a fost însoțit de reprezentanții clientului. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza ipotezelor prezentate în cadrul său și în baza estimărilor făcute de evaluator, de asemenea prezentate în cadrul raportului. Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

Opinion SRL

Expert evaluator:

Andrei Nistorescu





1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	Terem intravilan cu o suprafață de 37 mp, Nr.Cad.143715
LOCALIZARE	Ploiești, Str. Nicolae Bălcescu, nr.33, Jud. Prahova
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Primăria Municipiului Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL nr.438/21.12.2016 emisă de CL Ploiești conform Extrasului de Carte Funciară nr.114682/15.12.2017 furnizat de către client.
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	15.11.2018
DATA EVALUĂRII	14.03.2019
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.7640 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ	7.206 Euro (34.329 lei) echivalent 194,77 euro/mp
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	



Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Pleşoiu, nr.26, Bloc 33, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0551, prin expert evaluator Andrei Nistorescu nr. Leg. 18397. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor nr.1A, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 24857/21.11.2018.

2.4. Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor nr.1A, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre.

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan, este situată în Ploiești, str. Nicolae Bălcescu, nr. 33, jud. Prahova, nr.cad. 143715.

Terenul are suprafață de 37 mp, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 114682/15.12.2017 furnizat de către client. Terenul aparține Primăriei Municipiului Ploiești conform extrasului menționat. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, D-l Ștefan Georgian pe baza documentației furnizate.

Locație:



Fig.1 Imobil subiect, Str.Nicolae Bălcescu, Nr.33 , Ploiești – Vedere Google Maps

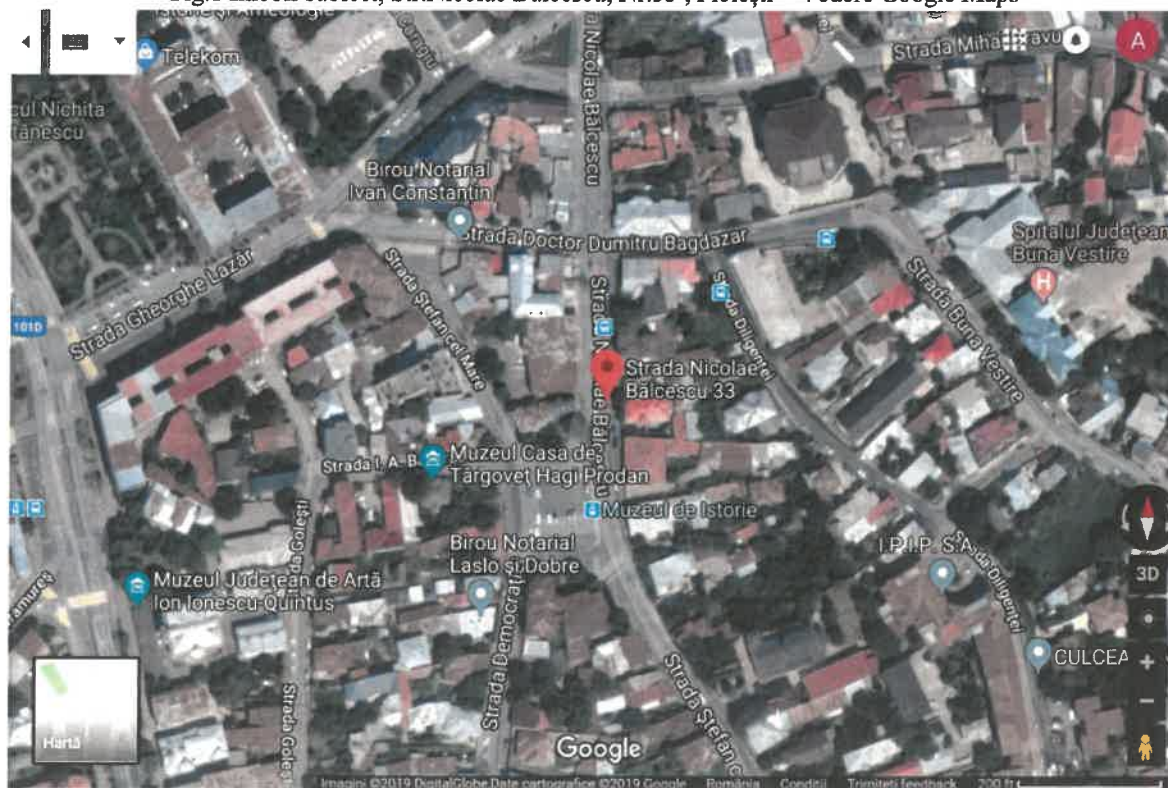


Fig.2 Imobil subiect, Str.Nicolae Bălcescu,Nr.33, Ploiești – Vedere Satelit



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Primăria Municipiului Ploiești conform HCL nr.438/21.12.2016 emisă de CL Ploiești conform Extrasului de Carte Funciară nr.114682/15.12.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Conform Standardelor de Evaluare 2018, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

C1 Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

(b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție de o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

C3 Deși în diferite țări se utilizează diferite cuvinte și termeni pentru a descrie aceste tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv asupra proprietății pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru un anumit scop sunt comune celor mai multe jurisdicții. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o parte și nu în mod efectiv, terenul și construcțiile. **Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor, chiar dacă la estimarea valorii unui imobil se ține cont și de caracteristicile fizice ale terenurilor și construcțiilor.**

În consecință, prezentul raport de evaluare estimează valoarea dreptului de proprietate al imobilului, și nu a imobilului văzut în forma fizică.

În acest caz, dreptul de proprietate asupra imobilului nu se extinde și asupra altor imobile aflate pe suprafața/în incinta sa, asupra cărora alta persoană deține dreptul de proprietate.

2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Tipul valorii estimate este *valoarea de piață*.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care are valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element,



indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Conform Standardelor de Evaluare 2018 ” Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător 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.”

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu



definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

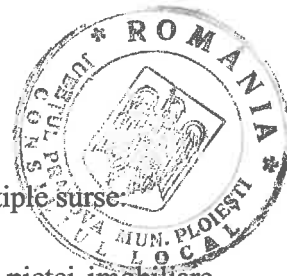
Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 14.03.2019. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 14.03.2019 este : 1€ = 4.7640 lei.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 15.11.2018, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești. S-a permis accesul în interior evaluatorilor. Reprezentantul Primăriei Ploiești, în baza documentației și a informațiilor cunoscute, a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul Primăriei.

Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești pe baza documentației furnizate. Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.

Conform GEV 630 ” De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspecției parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.” În cazul prezentei lucrări de evaluare, inspecția proprietății a fost permisă de către proprietar și realizată integral.



2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate în elaborarea studiului de evaluare au fost obținute din multiple surse.

Informații generale:

- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații specifice proprietății:

- Extras CF 114682/15.12.2017;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Certificat de urbanism nr.1085/27.08.2018.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;

- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;

- Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;

- Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;

- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;

- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;

- Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitatea menționată mai sus au fost obținute de la agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;

- Informațiile privind utilități, și alte asemenea au fost preluate din declarațiile clientului.

- Evaluarea a fost întocmită în ipoteza în care, de la data inspecției, nu au intervenit schimbări de natură să influențeze valoarea.

În cazul în care oricare dintre ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport se dovedește a fi eronată, evaluatorul își rezervă dreptul de a întocmi un nou raport în baza informațiilor suplimentare furnizate.



2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Acest raport este confidențial, destinat exclusiv beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el).

2.14. Confirmarea conformității cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul deplin de proprietate asupra imobilului aparține Primăriei Municipiului Ploiești conform HCL nr.438/21.12.2016 emisă de CL Ploiești menționat în Extrasul de Carte Funciară nr.114682/15.12.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 114682/15.12.2017 nu există sarcini intabulate.

Nu a fost furnizat Extras de Carte Funciară actualizat.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Primăriei Municipiului Ploiești conform HCL nr.438/21.12.2016 emisă de CL Ploiești menționat în Extrasul de Carte Funciară nr.114682/15.12.2017 furnizat de către client. Nu au fost furnizate documente de proprietate pentru a proba istoricul proprietății.

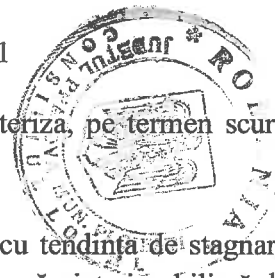
3.3. Date despre aria de piață

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor; toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, fizice, etc.

Analiza ofertei și cererii

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.



Tendențele pieței imobiliare pentru perioada urmatoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei și o creștere a cererii.

Echilibrul pieței

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relativ mai mică cu tendința de stagnare fiind influențată de factorii economici curenți. În consecință se poate concluziona că piața imobiliară de tipul proprietății evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform business24.ro, contextul economic va continua sa fie favorabil tuturor segmentelor pietei imobiliare in anul 2018, cu toate ca situatia la nivel macro nu se mai bucura de aceleasi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arata intr-o analiza realizata de o companie de consultanta imobiliara internationala, remisa vineri AGERPRES.

Situatia economica din Romania anului 2017 pune presiune pe asteptarile din acest an, ca urmare a inregistrarii celor mai bune rezultate din perioada post criza', spun analistii imobiliari care apreciaza ca Romania poate depasi performantele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale si de Est si in 2018, marcand inca un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendinte asociate anului 2018 in analiza realizata de Colliers International vizeaza evolutia pietei de investitii, rezultatele economice mai bune decat in majoritatea tarilor din UE, piata fortei de munca, retailul la nivel national, cererea pentru terenuri.

Luand in considerare reducerea stimulentei fiscale si inasprirea politicii monetare incepand cu 2018, cresterea PIB va incetini pana la un nivel mai sustenabil (spre 5%), insa Romania va continua sa fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analistii imobiliari.

Piata de investitii va avea parte de o evolutie spectaculoasa. Dupa acumularea in 2017 a unui volum investitional usor peste pragul de 0,9 miliarde euro si amanarea unor tranzactii pentru anul viitor, analistii de la Colliers International se asteapta in 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro.

O alta tendinta, migratia (interna si externa) va deveni din ce in ce mai relevanta. Tiparul migratiei interne sugereaza o preferinta in crestere pentru principalele orase din Romania - Cluj-Napoca, Timisoara si Iasi, in detrimentul Bucurestiului, astfel ca marile companii vor viza extinderea sau infiintarea unor birouri in afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmarit este cel al romanilor care lucreaza in alte tari si care ar putea incepe sa se intoarca in tara in numar mai mare.

In 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce in ce mai puternica, mai ales in conditiile intensificarii comerțului electronic, in timp ce dezvoltările speculative vor creste in numar.

Infrastructura slaba va constitui in continuare o problema. In 2017, au fost livrati 24 km de autostrada, de aproximativ patru ori mai putin decat au promis autoritatile. Expertii in domeniu avertizeaza ca 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel putin 156 km.

Piata de birouri din Bucuresti se va concentra pe noi poli. Livrarile de spatii de birouri vor fi mai mari in 2018 fata de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piata Presei/Expozitiei, vor fi absorbiti usor, insa dezvoltatorii devin mai precauti.



Piata fortei de munca va fi mai incordata anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere si oferta pe piata fortei de munca a crescut, in timp ce absolventii cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea putini in comparatie cu nevoile angajatorilor.

In ceea ce priveste segmentul de retail, nu au fost anuntate noi proiecte mari pentru Bucuresti in urmatorii ani, ci doar cateva extinderi. Investitiile se vor concentra asupra imbunatatirii situatiei oraselor cu deficit de spatii moderne de retail, inclusiv cele cu o populatie sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenintare pentru centrele comerciale clasice. In procesul decizional, romanii doresc de regula sa vada un produs inainte de a-l achizitiona, ceea ce reprezinta un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face fata mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie sa se defineasca drept destinatii pentru petrecerea timpului liber: mai mult spatiu va fi alocat zonelor de food court si de servicii precum cinema si terenuri de joaca pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua sa vina din partea segmentului rezidential: Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidentiale in zonele invecinate.

Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la vânzări de terenuri în Ploiești, in zona subiect, au fost analizate un număr de 15 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuințare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare (analizeimobiliare.ro).

Valorile variaza între 113 euro/mp și 278 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 208 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:


[Harta](#)
[Informatii Suport](#)
[Distributia pretului/m²](#)

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (15 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	110.000	45.000	297.500
Pret (€/mp)	--	208	113	278
Zile piata	--	225	44	1.257
Suprafata teren (mp)	37	535	244	1.700
Front stradal	12	13	9	34
Utilitati generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate și utilizând platforme specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate sa difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.

3.5. Descrierea terenului

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Ploiești, pe strada Nicolae Bălcescu și are o suprafață de 37 mp. Accesul la teren se realizează în baza unui drept de servitute conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și a informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Pe suprafața terenului s-au identificat construcții care nu fac obiectul evaluării.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- terenul dispune de utilități complete;
- forma terenului este regulată;



Descrierea proprietăților este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești și datele culese la fața locului de către evaluator.

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 20 lei pentru intravilanul orașului Ploiești. Impozitul a fost calculat în mod teoretic, fără a fi efectuată o analiză detaliată asupra sa.

Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- 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 a proprietății evaluate.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

În analiza celei mai bune utilizări a terenului presupus liber, s-au avut în vedere următorii factori:

- ☐ terenul este situat într-o zonă rezidențială;
- ☐ utilizarea proprietăților din imediata vecinătate și din zona este de proprietăți rezidențiale;
- ☐ forma și suprafața terenului pretabile unei construcții anexa
- ☐ utilizarea actuală de teren cu destinație rezidențială.

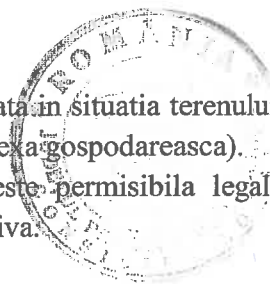
În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație rezidențială.

CMBU a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Atunci când ia decizia de a constitui un drept de proprietate asupra terenului, proprietarul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.



Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip residential (anexa gospodareasca).

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că ofera utilitate potențială (spre exemplu ca și construcție, ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport). Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

În evaluarea oricărui tip de proprietate trebuie descris de fiecare dată și analizat atât terenul cât și amplasamentul.

Amplasamentul este un teren îmbunătățit/amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare (singulară sau mixtă).

O descriere a terenului sau a amplasamentului cuprinde o listă detaliată de date reale, incluzând o descriere a bunului imobil, alte date oficiale înregistrate și informațiile caracteristicilor fizice.

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- anticiparea;
- schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul;

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt:

- **Comparația directă;**

4.2.1. Comparația directă

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor vânzărilor, limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, sau au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în perioada actuală când tranzacțiile atât cu terenuri cât și alte tipuri de proprietăți imobiliare sunt greu identificabile și dificil de probat, în special în zona Ploiești, evaluatorul a identificat și utilizat oferte de vânzare și terenuri.

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

- Drepturile de proprietate evaluate;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile de finanțare;
- Cheltuieli necesare imediat după vânzare;
- Condițiile de piață la data evaluării;
- Localizarea (poziția)/ tip/ zonare;
- Caracteristici fizice;
- Utilități;
- Cea mai bună utilizare;

În vederea aplicării metodei s-a analizat piața imobiliară a Orașului Ploiești urmărind identificarea unor tranzacții cu terenuri în zona intravilană a acestuia.

Întrucât în ultimul an evaluatorul nu a identificat tranzacții, s-au avut în vedere mai multe oferte de vânzare de terenuri din zone apropiate proprietății de evaluat.

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra pretului de oferta, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii.

Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu construcții demolabile..

Elementele de comparație luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiții de vânzare; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiții de piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Front stradal; Acces teren; CMBU; Utilități.

Prezentarea comparabilelor, cu caracteristicile fiecăreia este prezentată în tabelul de mai jos.

CARACTERISTICI		C O M P A R A B I L E		
		A	B	C
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti
AMPLASAMENT	Nicolae Balcescu 33	similara /str. Elena Doamna	similara / str. Stefan Cel Mare	similara / str Mihai Bravu
PROPRIETAR	Mun.Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	37,00	900	1.588	1.100
data inspectiei	nov.18	martie 2019	martie 2019	martie 2019
pret/mp-oferta	?	200,00	166,87	175,00
valoare oferta	?	180000	264989,56	192500
id anunt		ID8OQXL	IDbq9SL	IDadJRN
contact		0724239766	737224699	722702605
alte caracteristici		liber	Constructie pe teren demolabila Ac =200	Constructie pe teren demolabila Ac =50

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	37,00	900	1.588	1.100
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		200,00	166,87	175,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-15%	-15%	-15%
Marja negociere (EURO/mp)		-30	-25	-26
Pret corectat (EURO/mp)		170,00	141,84	148,75
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 15% , in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor			



	obținute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
				
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		170,00	141,84	148,75
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		170,00	141,84	148,75
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		170,00	141,84	148,75
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Liber	liber	Constructie pe teren demolabila Ac =200	Constructie pe teren demolabila Ac =50
Ajustare (EURO)		0,00	3,39	1,49
Ajustare (%)		0%	2%	1%
Pret ajustat (EURO)		170,00	145,23	150,24
Motivare ajustare	S-a aplicat o ajustare de 27 euro/mp constructiilor demolabile, conform ofertei de pret atasata. Suma rezultata s-a impartit la suprafata terenului analizat rezultand ajustarea pe mp de teren			
Conditii de piata	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		170,00	145,23	150,24
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Nicolae Balcescu 33	similara /str. Elena Doamna	similara / str. Stefan Cel Mare	similara / str Mihai Bravu



Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	Electricitate, Gaz, Apa, la limita si Canalizare	Electricitate, Gaz, Apa, Canalizare	Electricitate, Gaz, Apa, Canalizare	Electricitate, Gaz, Apa, Canalizare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	37,00	900	1.588	1.100
Ajustare (%)		15%	36%	24%
Ajustare (EURO/mp)		24,77	53,00	35,38
Motivatie ajustare	S-a analizat diferenta intre comp. A si Comp B, rezultand 24,77euro pentru o diferenta de aprox. 700 mp.Pentru comparabila A s-a aplicat o ajustare de pozitiva de 24,77 euro/mp, pentru comparabila B s-a aplicat o ajustare pozitiva de 53 euro/mp, iar pentru comp C s-a aplicat o ajustare pozitiva de 35,38 euro/mp. Ajustarile s-au determinat proportional pentru fiecare diferenta de suprafata.			
Deschidere (ml)	12,78	25	18,5	14,5
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00



Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Regim de inaltime zonal	P+2	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		24,77	53,00	35,38
Pret ajustat (EURO/mp)		194,77	198,23	185,62
Ajustare totală netă (EURO)		24,77	56,39	36,87
Ajustare totală netă (%)		12%	34%	21%
Ajustare totală brută (EURO)		24,77	56,39	36,87
Ajustare totală brută (%)		12,38%	33,79%	21,07%
Suprafata teren (mp)	37,00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	194,77	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	7.206	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 194.77 euro/mp, adică 7.206 euro / 34.329 lei. **Valoarea nu include TVA.**

4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În urma aplicării abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare pentru teren au fost obținute următoarele valori :

Abordarea prin comparație directă :

1. Valoare de piață teren = 194.77 euro/mp, adică 7.206 euro / 34.329 lei

Valoarea de piață teren 37 mp = 194.77 euro/mp, adică 7.206 euro / 34.329 lei

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revizuirea întregii lucrări și a datelor folosite.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.

- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la comparația directă, acestea provenind și din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;

- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- Valoarea este o predicție;

- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 14.03.2019.

4.5. Calificările evaluatorilor

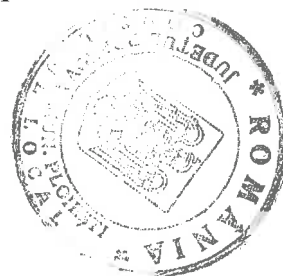
Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI.

Opinion SRL

Evaluator autorizat:

Andrei Nistorescu





ANEXE



Acces



Acces



Teren



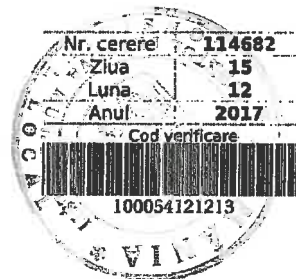
Teren



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143715 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Nicolae Balcescu, Nr. 33, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	143715	37	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
114682 / 15/12/2017		
Act Administrativ nr. 438, din 21/12/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniu privat)		

C. Partea III. SARCINI .

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

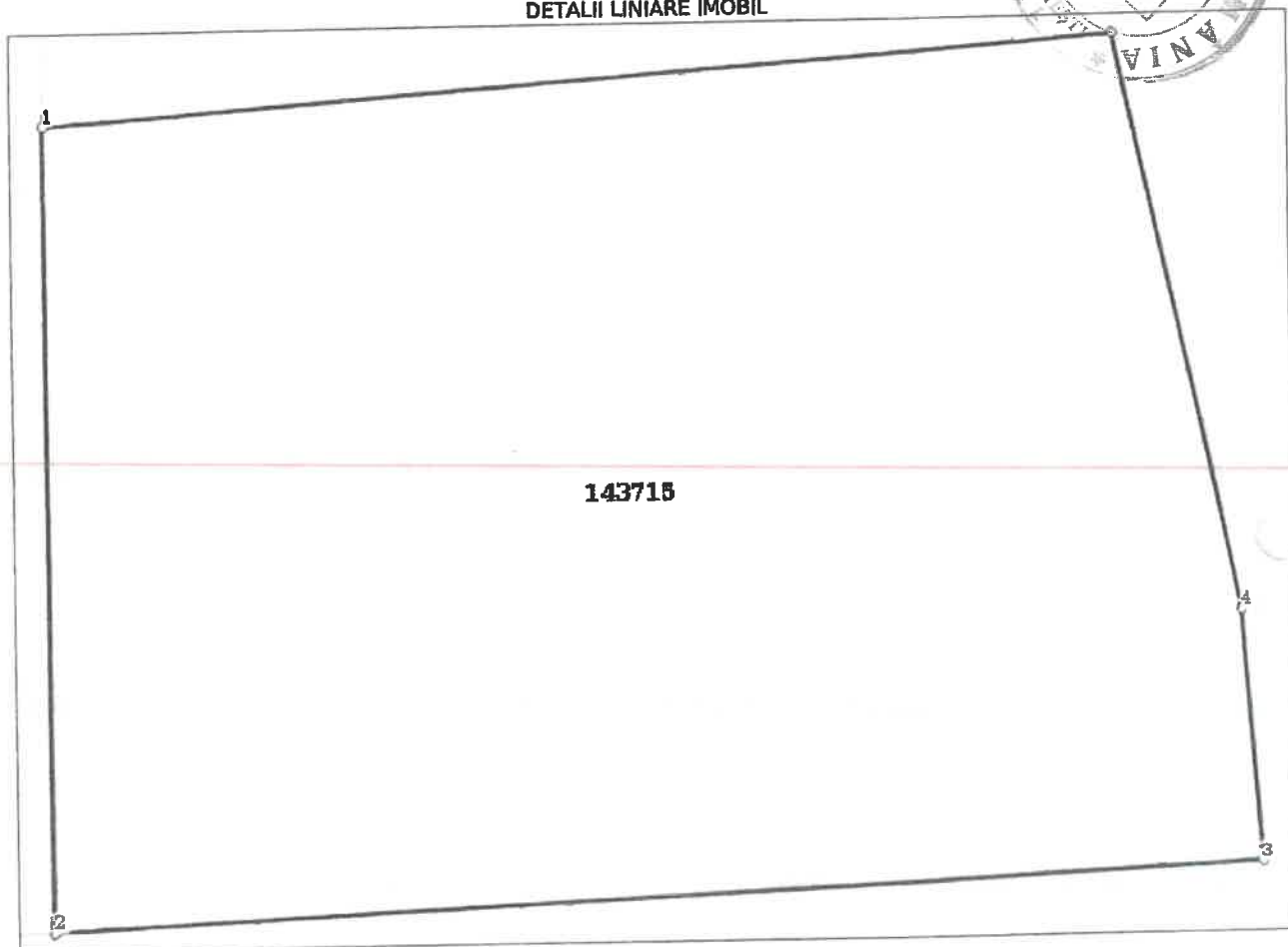
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
143715	37	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	37	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.296
2	3	7.238
3	4	1.66
4	5	3.86
5	1	6.4

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

27-12-2017

Data eliberării,

__/__/__

08. IAN. 2018

Asistent Registrator,

ANAMARIA RODICA MARGARIT

(parafă și semnătură)



Referent

STAN EMILIA
REFERENT

(parafă și semnătură)

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 306548 din 14-08-2018



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1085 Din: 27 AUG 2018

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE TEREN STR. NICOLAE BALCESCU NR. 33, CA URMARE A SOLICITARII DOMNULUI BARBU CRISTIAN

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal 100066,
strada B-DL. REPUBLICII, nr. 2, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel/fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 306548 din 14-08-2018,

Pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada NICOLAE BALCESCU, nr. 33, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul (cu nr. cadastral 143715 format din teren in suprafata de 37 mp) se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este domeniu privat a Municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 438/21.12.2016 si a Extrasului de carte funciara emis in baza cererii nr. 114682/08.01.2018.

Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona cai de comunicatii rutiere, zona cai de comunicatii cu restrictii in intersectii, cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ.

CCR - cai rutiere;

CCri - cu restrictii in intersectii.

Utilizari permise :

- orice constructie si amenajare pentru cai de comunicatii rutiere;
- reseaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public;
- parcajele publice;
- unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale;
- orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice.

Utilizari interzise :

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare, organizare si desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta a

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 21-08-2018

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



drumurilor.

Interdicții temporare:

- orice construcție în zonele reglementate prin interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări etc), cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG, a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare și aprobate conform legii.

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificările și completările ulterioare
Terenul se încadrează în zona valorică A, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 și H.C.L. 361 / 28.09.2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-E-9; CCR/CCri; POT: 35%; CUT: 1,05;

- suprafața de teren = 37 mp ;

- parcela Neconstruibilă

- retrageri minime obligatorii de 8,25 m din axul str. Nicolae Balcescu.

- terenul are acces la Str. Nicolae Balcescu printr-un drum de acces și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zona;

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată).

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - VANZARE -

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZAȚIE DE DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

.....
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.



In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1). avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri
☐ |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | |
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației
- d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- d.4) Studii de specialitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- nu este cazul
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 0 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ADRIAN FLORIN DOBRE

L.S.

27. AUG 2018



SECRETAR,
LAURENTIU DITU

ARHITECT ȘEF,
CRISTINA HERTIA

22.08.2018
DIRECTOR ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
art. 476 Cod fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul de cadastru

scara 1:200

Nr. cadastral 1437/5	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 37	Adresa imobilului jud. Prahova, mun. Ploiesti, strada Nicolae Balcescu, nr. 33, intravilan
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Ploiesti	



A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4



(31)

NR. CADASTRAL 123293

CONSTRUCTIE

10.35

1

6.40

2

3.86

3

1.66

4

5

5.30

7.24

NR. CADASTRAL 123293

6.40

3.86

1.66

7.24

5.30

10.35

1CC

(33)

CONSTRUCTIE

NR. CADASTRAL 131082

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

A.M.F.

382620

581300

15

Arhitect șef

1/4

JUDEȚUL PRAHOVA

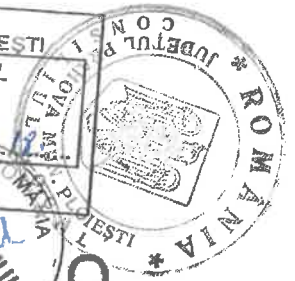
MUNICIPIUL PLOIESTI

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1085 din 08.12.2018

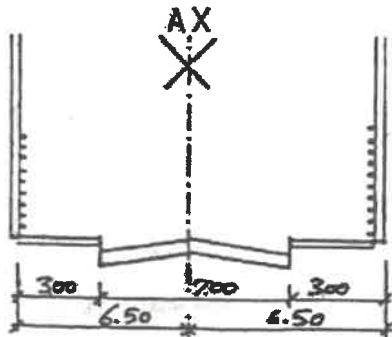
A.M.F.

382620



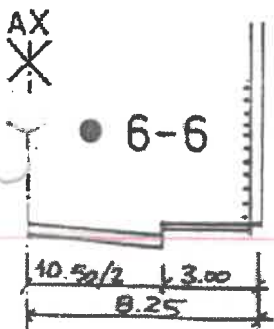
● U.T.R.-E-9

● 16-16

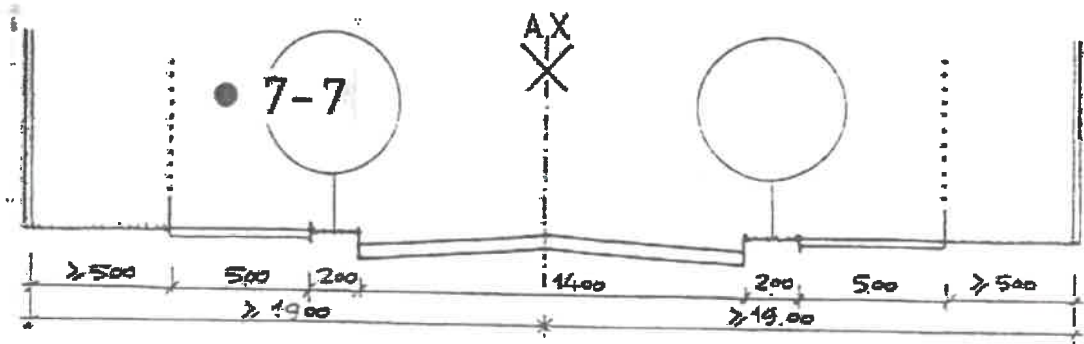


- Delimitare
- Profile transversale tip
- || regim de aliniere
- ... aliniament

Amplouement



● 6-6



● 7-7



beke ▾

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Ploiesti](#) > [Imobiliare Ploiesti](#) > [Terenuri Ploiesti](#)[Urmatorul anunt](#) >**180 000 €**

Negociabil

Trimite mesaj

0724 239 766

eren central, Ploiesti

det Prahova Adaugat La 19:44, 9 februarie 2019, Numar anunt: 130330681

De 0 Distribuie

 Ploiesti, judet Prahova
[Vezi pe harta](#)[Removeaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)**mihaela**

Pe site din oct 2013

[Anunturile utilizatorului](#)

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

900 m²

Vand teren in suprafata de 900mp ,situat pe str.Elena Doamna.

[Inapoi](#)[Urmatorul anunt](#) >

imi place 0

Distribuie

Vizualizari:1012

Raporteaza

Aspirator vertical cu spalare
Phillips AquaTrio Pro FC7088...Hobby, Set de prosoape - 4
piese, 100% bumbac, VerdeAparat semiprofesional de
spalat covorul si tapiteria B...Scaun de birou ergonomic
Kring Fit, Mesh, Negru/GriAspirator vertical Phillips
PowerPro Aqua FC6405/01, ...Aspirat
Rowenta**Contacteaza vanzatorul**

0724 239 766

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul

îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.

[Afla mai multe detalii](#)[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX[Acordare & Include](#)

[Adauga fisier](#)

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, tar, txt, xls, docx,xlsx, odt
Fisierul poate avea maxim 2 MB



Trimite



Anunturile utilizatorului mihaela

[Toate anunturile utilizatorului](#)

Jacheta copii

Haine copii
9 feb

45 lei



vand jacheta piele

Geci-Paltoane
9 feb

100 lei



haine copil deosebite 5/7 ani

Haine copii
9 feb

45 lei

LIVRARE CU
VERIFICARE

rochițe elegante pt. fetițe

Haine copii
9 feb

45 lei



Rochie din voal

Haine copii
9 feb

75 lei

Arata mai multe [anunturile utilizatorului](#)

Aplicatii mobile
Cautari frecvente
Anunturi promovate
Harta site
Harta judetelor
ANPC
Parteneri

Ajutor & Contact
Descopera OLX.ro
OLX pentru profesionisti
Livrare cu verificare
Condiții de utilizare
Politica de confidentialitate
Carriere in OLX
Setări publicitate
Publicitate

Descarca aplicatia pentru telefonul tau

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul
îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,
în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.

[Afla mai multe detalii](#)[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

ALCOPI & INCHIRIE


[beks](#)

ADAUGA ANUNT NOU

[Urmatorul anunt >](#)
[< Inapoi](#) [Anunturi Ploiesti](#) [Imobiliare Ploiesti](#) [Terenuri Ploiesti](#)

265 000 €

Negociabil

[Trimite mesaj](#)
[07372 24699](#)

 Ploiesti, judet Prahova
[Vezi pe harta](#)

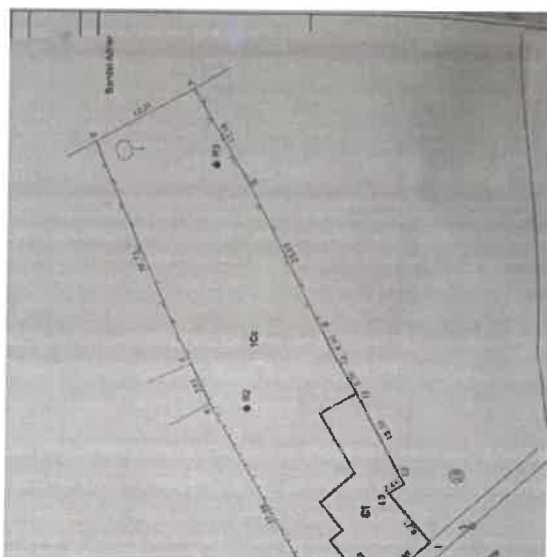
Mihai

Pe site din dec 2015

[Anunturile utilizatorului](#)
[Îmi place 0](#)
[Distribuie](#)
[Promoveaza anuntul](#)
[Actualizeaza anuntul](#)
[Raporteaza](#)

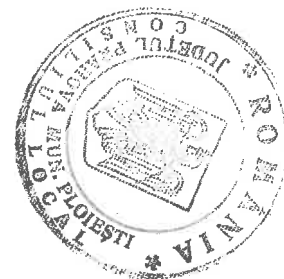
 Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

 Suprafata utila **1 588 m²**

 Teren ultracentral situat pe strada Stefan cel mare aproape de Muzeul de Istorie.
 Font stradal 18.5m ,cu acces la toate utilitatile.


Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

 în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla](#) [Acceptă & închide](#)
[mai multe detalii](#)
[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

[< Inapoi](#)[Urmatorul anunt >](#)

Îmi place 0

Distribuie

Vizualizari:260

Contacteaza vanzatorul

☎ 07372 24699

Mesajul tau

[Adauga fisier](#)

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt
Fisierul poate avea maxim 2 MB

Trimite



Canapea extensibila STAR crem-maro, 3 locuri, lada depozitare, 197x105x100, cu arcuri relaxa, demontabila usor, structura solida, 2 perne mari gratuite, multicolor

2099 lei

VEZI

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

[Acceptă.S. Istiude.](#)

Aplicatii mobile
Cautari frecvente
Anunturi promovate
Harta site
Harta judetelor
ANPC
Parteneri ▼

Ajutor & Contact
Descopera OLX.ro
OLX pentru profesionisti
Livrare cu verificare
Condiții de utilizare
Politică de confidențialitate
Carriere in OLX
Setări publicitate
Publicitate

Descarca aplicatia pentru telefonul tau

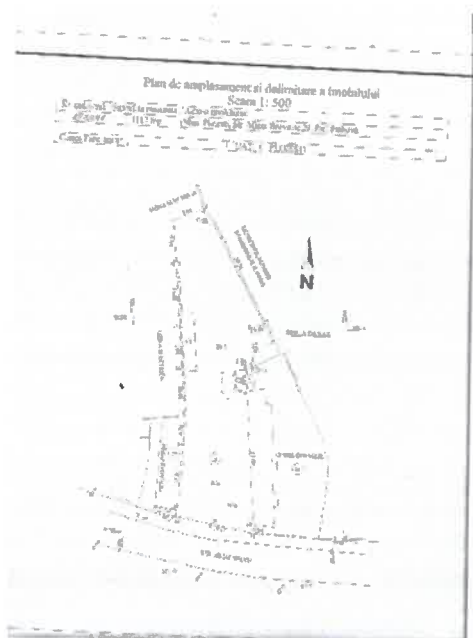


Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NOU


[< Inapoi](#) [Anunturi Ploiesti](#) [> Imobiliare Ploiesti](#) [> Terenuri Ploiesti](#)
[Trimite mesaj](#)[0722 702 605](#)

[Ploiesti, judet Prahova](#)
[Vezi pe harta](#)

**Oprea Daniel**

Pe site din dec 2017

[Anunturile utilizatorului](#)[Raporteaza](#)**Teren intravilan 1700 mp str. Mihai Bravu nr. 29-31**

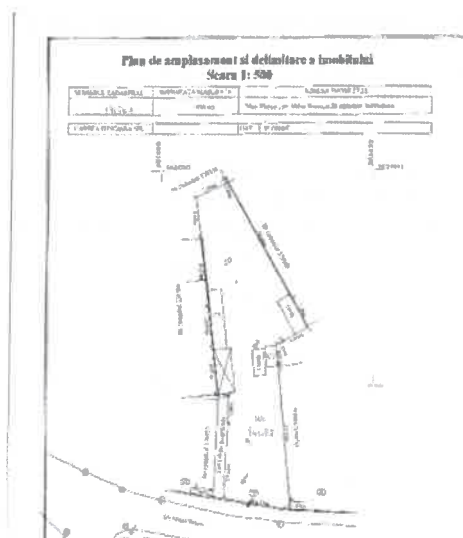
Ploiesti, judet Prahova Adaugat La 21:03, 1 martie 2019, Numar anunt: 151036327

[imi place 0](#)[Distribuie](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**Suprafata utila **1 700 m²**

Vand teren intravilan in suprafata de 1700 mp, pret fix 175 euro/mp str. Mihai Bravu nr. 29-31 Ploiesti respectiv 1100 mp si 600 mp cu toate utilitatile pe ambele proprietati. Pe terenul de 600 mp este construit un imobil compus din 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 2 holuri, 2 dependinte si beci mare. Se poate investi in constructii rezidentiale.

22 Martie 2019Hotel Athenee
Palace București

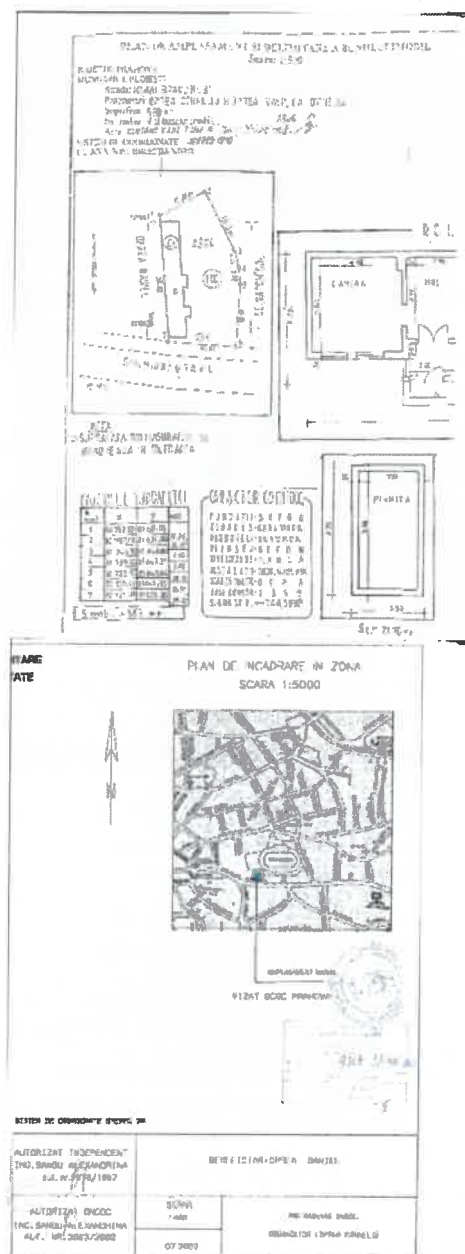
Aplică acum pe
cele mai râvnite p
din Imobiliare

APLICĂ

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla](#) [Acceptă & Include](#)

[mai multe detalii](#)[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX



[Urmatorul anunt >](#)

Distribuie

Vizualizari:4500

Contacteaza vanzatorul

☎ 0722 702 605

Mesajul tau

mai multe detalii

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

[Adauga fisier](#)

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, tar, txt, xls, docx,xlsx, odt
Fisierul poate avea maxim 2 MB

 Trimite

Aplicatii mobile
Cautari frecvente
Anunturi promovate
Harta site
Harta judetelor
ANPC
Parteneri ▼

Ajutor & Contact
Descopera OLX.ro
OLX pentru profesionisti
Livrare cu verificare
Condiții de utilizare
Politică de confidențialitate
Carriere in OLX
Setări publicitate
Publicitate

Descarca aplicatia pentru telefonul tau

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

Acceptă & înțeleg

[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Case la rosu, case la cheie, amenajari interioare, exterioare, demolari, termoizolatii, hidroizolatii, alpinism utilitar. Contacteaza-ne la: **0724.916.059**



SERVICII PRETURI MANOPERA **PRETURI DEMOLARI CASE** PROIECTE INFO UTILE CONTACT

Preturi demolari case

Serviciu	Pret
Demolat si carat moloz casa paianta	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	130 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	170 lei/ mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri	200 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri	250 lei / mp de amprenta casa

Preturile nu includ TVA si sunt valabile in Ploiesti si in jurul acestuia la o distanta maxima de 10 km.



Preturile sunt valabile doar pentru locatiile unde avem acces la casa cu buldoexcavatorul, in cazul in care demolarea se face manual preturile cresc considerabil.

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construiti amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 130 lei / mp = 6500 lei

In pretul acesta intra :

Demolarea acoperisului, al tavanului, peretilor, pardoselii, elevatiei, scoaterea fundatiei din pamant si caratul acestora din curtea dvs.

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

Info utile: Acte necesare pentru autorizatia de demolare sau desfiintare

Contact

📍 **Adresa:** Bdul. Republicii Nr. 23, Ploiesti, Prahova

☎ **Telefon:** 0724.916.059

✉ **Email:** contact@csconstruct.ro

Despre noi

CSConstruct este o firma ce activeaza in domeniul constructiilor civile cat si in cel al constructiilor industriale. Punem la dispozitia clientilor nostri o gama larga de solutii profesionale pentru proiecte diverse, incepand cu amenajari interioare sau constructii de dimensiuni mici, pana la constructii specifice industriei grele.



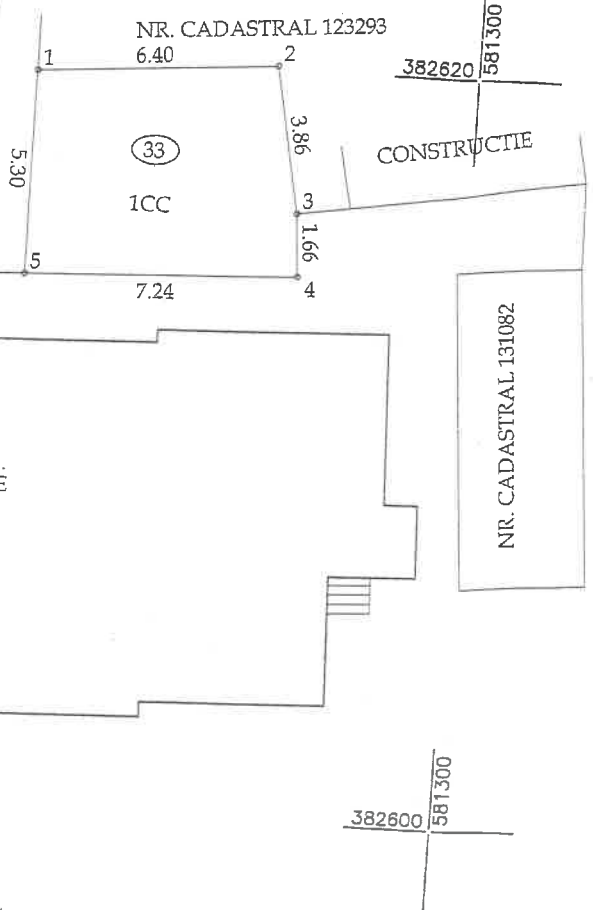
ANEXA nr. 2 la H.C. 2/10.11.2019

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 1.35 la H.C. 2/10.11.2019

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	scara 1:200	Adresa imobilului
143715	37		jud. Prahova, mun. Ploiesti, strada Nicolae Balcescu, nr. 33, intravilan
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)		
	Ploiesti		

JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEKA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. 1085 din 08.12.2018
A.M.F. 382620/581280



RADULESCU ELENA

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	37	
TOTAL		37	teren intravilan partial imprejmuit cu limita constructie

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
--	--	--	--
TOTAL		--	--

Suprafața totală măsurată a imobilului = 37 mp
Suprafața din act = 37 mp

Executant:
ING. OANCEA COSTIN LIVIU

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
C.I.L.: 2017563PF584
Semnătura și ștampila

Data 10-Nov-17

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova
ANGELESCU CRISTINA RALUCA
Data

Ștampila BCPI

114682