



# **RAPORT DE EVALUARE**

**LOCUINTA + TEREN, N.C. 148239**

**PLOIESTI, STR. CAPSUNELOR, NR. 2BIS, JUD. PRAHOVA**

**DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**

**PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**CLIENT: U.A.T. PLOIESTI**

**UTILIZATOR DESEMNET: U.A.T. PLOIESTI**

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

**MARTIE 2022**

Catre,

**U.A.T. PLOIESTI**



Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare reprezentand locuinta cu terenul aferent, amplasata in intravilanul Municipiului Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2bis, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, respectiv:

- Locuinta - I-2S10130, cu regimul de inaltime P, N.C. 148239-C1, Scd = 69,00 mp, Su = 53,37 mp;
- Teren, N.C. 148239, in suprafata totala de 193,00 mp din care:
  - Teren sub constructie in suprafata totala de 69,00 mp;
  - Teren curte, in suprafata totala de 124,00 mp;

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/propietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea proprietatii, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

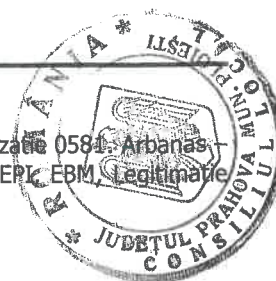
Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.03.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**





## SINTEZA EVALUARII

**Evaluator autorizat:** A.E.C. CONSULTING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0584 - Arbanas Mocanu Vasilica – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimare si parafa: Nr. 10283/valabila 2021.

**Clientul evaluarii:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Proprietar:** MUNICIPIUL PLOIESTI

**Utilizatorul desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Subiectul evaluat:** Proprietatea imobiliara, locuinta cu teren aferent, cu N.C. 148239 si C.F. 148239, situata in intravilanul Mun. Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2bis, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti in baza HCL 427/28.10.2021.  
Mentionam ca, proprietatea imobiliara, este formata dintr-o locuinta cu terenul, dupa cum urmeaza:

- Locuinta - I-2S10130, cu regimul de inaltime P, N.C. 148239-C1, Scd = 69,00 mp, Su = 53,37 mp;
- Teren, N.C. 148239, in suprafata totala de 193,00 mp din care:
  - Teren sub constructie in suprafata totala de 69,00 mp;
  - Teren curte, in suprafata totala de 124,00 mp;

**Opul evaluarii:** Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

**Data evaluarii:** 09.03.2022;

**Curs valutar de referinta BNR:** 4,9490 lei/euro;

**la data evaluarii**

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata proprietatii imobiliare supusa evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 09.03.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

| Nr. crt. | Specificatie                                                                                                          | Valoare propusa (lei) | Valoare propusa (euro) |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|          | Teren curte, N.C. 148239 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 124,00 mp)                                      | 27.615,00             | 5.580,00               |
|          | Teren sub constructie, N.C. 148239-C1 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 69,00 mp)                          | 15.367,00             | 3.105,00               |
| 1        | <b>Teren total, N.C. 148239 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 193,00 mp)</b>                               | <b>42.982,00</b>      | <b>8.685,00</b>        |
| 2        | <b>Locuinta, N.C. 148239-C1 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, jud. Prahova, (Scd = 69,00 mp, Su = 53,37 mp)</b> | <b>43.648,00</b>      | <b>8.820,00</b>        |
|          | <b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>                                                                                         | <b>86.630,00</b>      | <b>17.505,00</b>       |

**Nota 1:** Valoarea estimata in urma evaluarii proprietatii imobiliare, locuinta + teren aferent, reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

**Nota 2:** Valoarea prezentata de opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Nota 4:** Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

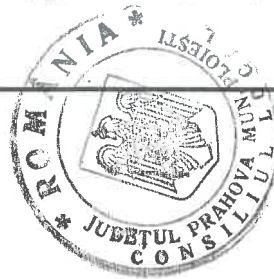
**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**

**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**

**Director general**





**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**



CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII



**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului:** Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

**1.2. Client:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

**1.3. Utilizator desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

**1.3. Obiectul evaluarii**

Proprietatea imobiliara, locuinta cu teren aferent, cu N.C. 148239 si C.F. 148239, situata in intravilanul Municipiului Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2bis, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti in baza HCL 427/28.10.2021.

Mentionam ca, proprietatea imobiliara, este formata dintr-o locuinta cu terenul aferent, dupa cum urmeaza:

- Locuinta - I-2S10130, cu regimul de inaltime P, N.C. 148239-C1, Scd = 69,00 mp, Su = 53,37 mp;
- Teren, N.C. 148239, in suprafata totala de 193,00 mp din care:
  - Teren sub constructie in suprafata totala de 69,00 mp;
  - Teren curte, in suprafata totala de 124,00 mp;

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este inscrisa in cartea funciara nr. 148239, cu N.C. 148239, fiind libera de sarcini. A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Ploiesti asupra proprietatii ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului). El este considerat integral și nerestrictiv.

**1.4. Scopul evaluarii**

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

**1.5. Tipul valorii estimate si data de referinta a evaluarii**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si litice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

**Data estimarii valorii este 09.03.2022.**

**1.7. Modul de exprimare a valorii**

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 09.03.2022, respectiv: 1 euro = 4,9490 lei/euro.

**1.8. Drepturile de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Ploiesti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atributii fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, care este si proprietar, HCL 427/28.10.2021 si Anexa 1,2,3 la HCL 274/2021 impreuna cu Plan de amplasament si delimitare a imobilului, Extras de C.F. nr. cerere 1021/05.01.2022, Certificat de urbanism nr. 361/18.04.2022.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre clientul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumându-si nicio responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granielor si nu exista nicio servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietii;
- au fost inspectate doar acele parti ale constructiei care sunt vizibile, presupunându-se ca si celelalte parti sunt in aceeași stare;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vânzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- constructia propusa se presupune a fi finalizata daca nu se stipuleaza altfel; orice constructie se presupune a fi in conformitate cu planurile de constructie prezentate in raport;
- evaluatorul presupune ca cititorul si/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau amendamentele, daca exista, care impovareaza proprietatea;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

### Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;



- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati ce subtraverseaza terenul sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este constructibil;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client si a descrierilor confirmate de client;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorilor numai informatii pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

#### 1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

#### 1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

##### 1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

##### 1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

#### 1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

**Etapele misiunii de evaluare** parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;



- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

## 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare reprezinta o proprietate imobiliara formata din locuinta si teren aferent, inregistrata in C.F. 148239, amplasata in Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2bis, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti. Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii:

- HCL 427/28.10.2021 si Anexa 1,2,3 la HCL 274/2021;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului si Extras de C.F. nr. cerere 1021/05.01.2022;
- Certificat de urbanism nr. 361/18.04.2022.

Conform Extrasului de Carte Funciara mentionate mai sus, proprietatea imobiliara din Ploiesti, situata pe str. Capsunelor, nr. 2bis, jud. Prahova este in proprietatea privata a Municipiului Ploiesti si este libera de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand U.A.T. Ploiesti care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

## 2.3. Aspecte economico - sociale

Municipiul Ploiesti, resedinta judetului Prahova, este situat la 60 km de Bucuresti, pe coordonatele geografice de exceptie, aria sa fiind strabatuta de meridianul de 26 grade, ce imparte continentul european in aproximativ doua parti egale, iar partea de nord intinzandu-se pana aproape de paralela de 45 de grade, elemente ce determina aspectul temperat-continental al climei. Localitatile cu care se invecineaza: la nord - orasul Baicoi si comuna Blejoi, la sud - comunele Barcanesti si Brazi, la est - comunele Bucov si Berceni, la vest - satul Negoiesti si comuna Targisorul Vechi. Aspectul solului si subsolului este determinat de asezarea sa pe structurile vechiului con de dejectie al raului Prahova.

Ploiestiul se gaseste in apropierea marii regiuni viticole Dealu Mare - Valea Calugareasca si are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importanta zona de turism montan din Romania. Este, de asemenea, un important nod de drumuri si cai ferate care il leaga de orasele Bucuresti, Brasov, Buzau, Targoviste, Urziceni, Valenii de Munte, Slanic. Municipiul Ploiesti este capitala judetului Prahova, judetul cu cea mai mare populatie din Romania (aproape 900.000 locuitori) care traiesc in 100 de localitati. Judetul este cel mai urbanizat din tara, avand doua municipii si 12 orase, cu un grad mare de industrializare si diversificare a activitatii. Pe langa industria petroliera (cercetare geologica, foraj, extractie, rafinare) si utilaj petrolier, mai sunt intreprinderi de mecanica fina, chimice, anvelope si produse din cauciuc, tehnica militara, turism (Valea Prahovei), industrie alimentara, industrie usoara si agricultura. In judet se afla una din podgoriile importante ale tarii (Dealul Mare) precum si Institutul National al Viei si Vinului. In judetul Prahova sunt operationali 15.660 agenti economici, reprezentand circa 32% din numarul unitatilor active ale Regiunii Sud Muntenia si cca. 3,3% din totalul unitatilor din Romania. In ceea ce priveste distributia intreprinderilor pe clase de marime, in judetul Prahova, sunt predominante microintreprinderile (0-9 salariati), detinand o pondere de 85,8% din numarul total al unitatilor active. Intreprinderile mici si mijlocii reprezinta 13,6%, iar cele mari (peste 250 de salariati) doar 0,6%. Structura economica a judetului Prahova este caracterizata de dominarea industriei. Complexa si diversificata, industria este reprezentata prin toate ramurile ei insa ponderea cea mai mare in productia industrială o detine ramura prelucrării țigăiului, urmată de cea a industriei alimentare, a băuturilor și tutunului, mașini și echipamente, chimică și prelucrarea cauciucului, extractivă, textile și produse textile, metalurgie, construcții metalice și produse din metal (exclusiv mașini, utilaje și instalații), prelucrarea lemnului (inclusiv mobilier), alte produse din minerale nemetalice, celuloză, hârtie, carton și poligrafie și alte activități industriale. Poziționarea județului în vecinătatea municipiului București și ponderea ridicată a personalului calificat au determinat unele companii străine să realizeze investiții în condiții avantajoase. Datorită politicii coerente de atragere a capitalului străin pe teritoriul județului își desfășoară activitatea firme precum: UNILEVER, TIMKEN, COCA COLA, UPC, MOL, LUKOIL, OMV, LA FESTA, INTERBREWES, BRITISH AMERICAN TOBACCO, CRAMELE PRAHOVA, HALEWOOD, YAZAKI, JOHNSON CONTROLS, S.C. CALSONIC KANSEI ROMANIA S.R.L etc. De asemenea, pentru a corespunde celor mai înalte cerințe ale comerțului modern și standardelor europene de comercializare și expunere, și-au consolidat prezența marile magazine comerciale de tip hipermarket: METRO CASH&CARRY, PRAKTIKER, CARREFOUR, BRICOSTORE, SELGROS, KAUFAND, INTERHOME de tip supermarket: BILLA, INTERREX, PROFI, PENNY și de tip mall: WINMARKT și PRIMĂVARA. Județul Prahova este situat într-o zonă în care legumicultura, pomicultura, viticultura și zootehnia reprezintă activități economice importante. Obiectivul fundamental care stă la baza desfășurării activității în agricultură îl reprezintă redresarea și asigurarea condițiilor pentru relansarea agriculturii, în concordanță cu potențialul natural, economic și uman de care dispune județul Prahova, în scopul asigurării securității alimentare a populației și crearea disponibilului pentru export. Deoarece Ploieștiul era principalul producător de petrol al țării, în România el a căpătat porecla de „Capitala aurului negru” sau „Orașul aurului negru”. Deși în prezent cantitatea de țiței extras în zonă scade continuu, cele patru rafinării prelucrează cantități însemnate provenind din importuri, produsele rafinate fiind transportate prin conducte spre București, Constanța și Giurgiu. Orașul a rămas ancorat în această industrie, cu preponderență în industria extractivă de prelucrare a țițeiului și industriei legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere, etc.). În raport cu cifra de afaceri această ramură a industriei ocupă primul loc cu 39,6 % și este urmată la mare distanță cu doar 17,7 % de industria alimentară a băuturilor și a tutunului și cu 14,5 % energia electrică și termică, gaze și apă. Urmează apoi industria de mașini și echipamente, industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, industria chimică și a fibrelor sintetice și artificiale, industria de prelucrare a cauciucurilor și a maselor plastice, industria lemnului și a produselor din lemn, celulozei, hârtiei și cartonului, industria altor produse din minerale nemetalice, industria mobilei, industria mijloacelor de transport, industria pielăriei și încălțăminte, industria metalurgică, edituri, tipărirea, reproducerea înregistrărilor pe suport și industria textilă și a

produselor textile. În concluzie la 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre pietele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail.

## **2.4. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante**

### **2.4.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană**

Proprietatea evaluată este de tip rezidențial, respectiv locuința + teren aferent, fiind amplasată în mun. Ploiești, str. Capsunelor, nr. 2bis, jud. Prahova. Piața specifică este cea a locuințelor de tipul caselor, construite în zona periferică (zona C) a Municipiului Ploiești, zona având un caracter preponderent rezidențial. Zona nu concentrează o activitate comercială semnificativă, fiind într-o zonă periferică a orașului, respectiv pe str. Capsunelor. Accesul pe proprietate se face pe latura nordică, este direct din str. Capsunelor, cu o deschidere de 7,59 m, strada asfaltată, cu un sistem rutier cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate mediu.

• Tere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Fragilor, Padurii, Trandafirilor;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt și balast.

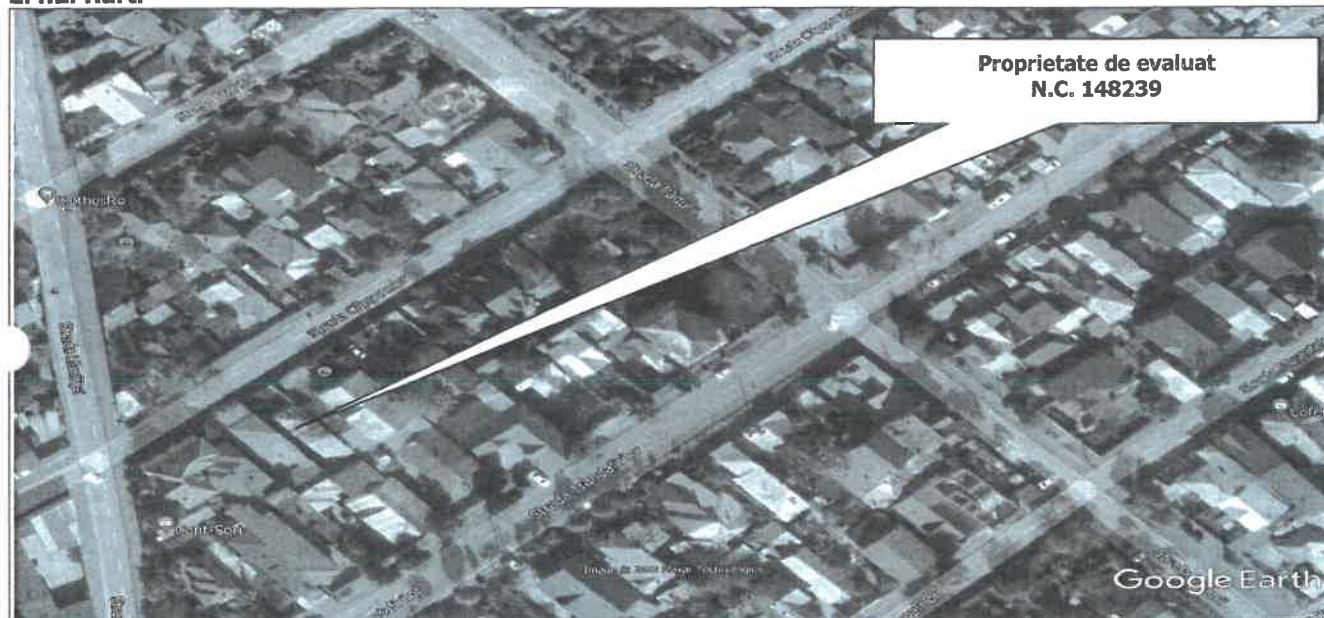
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale.

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare ale zonei: rețea de energie electrică, rețea de apă și canalizare de la rețeaua orașului, gaz metan, rețea de telefonie, cablu și internet.

### **Concluzie:**

**Zona de referință PERIFERICĂ (ZONA C). Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.**

### **2.4.2. Harti**



## **2.5. Descrierea imobilului**

### **2.5.1. Descrierea terenului**

Terenul supus evaluării, în suprafața totală de 193,00 mp, cu N.C. 148239, este situat în intravilanul Municipiului Ploiești, pe str. Capsunelor, nr. 2bis, având categoria de folosință curți construcții, fiind formată din :

- Teren sub construcție, în suprafața de 69,00 mp.
- Teren curte, în suprafața totală de 124,00 mp.

Terenul supus evaluării este plan, are o formă regulată și dispunând de posibilitatea de racordare la rețelele de utilități din zonă (energie electrică, apă, canalizare, gaz metan). Terenul, este acoperit în suprafața de 69,00 mp de o construcție – locuință unifamilială, iar restul este acoperit de o vegetație. Terenul are acces direct la str. Capsunelor, pe latura nordică, având o deschidere de aprox. 7,59 m. Vecinatati:

- la nord: str. Capsunelor;
- la sud: proprietate privată;
- la est: proprietate privată;
- la vest: proprietate privată.



Principalele caracteristici ale amplasamentului terenului sunt:

- deschidere la str. Capsunelor pe o latura;
  - vizibilitate buna;
  - terenul este drept, condiții de fundare normale, cu destinație rezidențială conform PUG a Mun. Ploiesti.
- Conform certificatului de urbanism nr. 361/18.04.2022, terenul are ca si utilizari permise: locuinte, instituti publice aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, activitati nepoluante, anexe gospodaresti cu regim de inaltime P. Regim tehnic: POT max. admis 50%, CUT max. admis 1,5.

## 2.5.2. Caracteristici ale constructiei

### LOCUINTA

|                                                     |                                                          |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>ADRESA CLĂDIRII:</b>                             | <b>PLOIESTI, STR. CAPSUNELOR, NR. 2BIS, JUD. PRAHOVA</b> |
| <b>DENUMIRE:</b>                                    | <b>LOCUINTA</b>                                          |
| <b>PROPRIETAR:</b>                                  | <b>MUNICIPIUL PLOIESTI</b>                               |
| <b>DATA EVALUARII:</b>                              | <b>09.03.2022</b>                                        |
| <b>Numar si pozitie cadastrala:</b>                 | <b>148239 - C1</b>                                       |
| <b>Suprafata construita desfasurata totala (mp)</b> | <b>69,00</b>                                             |
| <b>Suprafata utila totala (mp)</b>                  | <b>53,37</b>                                             |
| <b>Curs euro/leu</b>                                | <b>4,9490 lei</b>                                        |

### PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

|                                              |                                                                                                       |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinatia actuala                           | spatiu rezidential                                                                                    |
| Starea generala actuala                      | nesatisfacatoare, necesita refacerea finisajelor, instalatiilor, acoperisului                         |
| Apartenenta                                  | cladire independenta                                                                                  |
| Fundatii                                     | beton                                                                                                 |
| Structura de rezistenta                      | zidarie portanta din caramida sau inlocuitori                                                         |
| Regim inaltime                               | P                                                                                                     |
| Suprafata construita desfasurata totala (mp) | 69,00                                                                                                 |
| Pereti                                       | zidarie portanta din caramida sau inlocuitori                                                         |
| Pardoseli in general din                     | parchet laminat partial + beton                                                                       |
| Acoperis                                     | tip sarpanta                                                                                          |
| Invelitoare                                  | tabla cutata                                                                                          |
| Tamplarie                                    | PVC cu geam termoizolant partial, in rest fara tamplarie                                              |
| Finisaje                                     | inferioare si degradate                                                                               |
| *interioare                                  | tencuiei si zugraveli simple cu var lavabil, deteriorate partial datorita infiltratiilor din fundatie |
| *exterioare                                  | tencuiala si zugraveli simple                                                                         |
| Instalatii tehnologice utilizate             |                                                                                                       |
| *apa - canal                                 | nu                                                                                                    |
| *grupuri sanitare                            | nu                                                                                                    |
| *termica - incalzire                         | da, soba cu combustibil solid                                                                         |
| *energie electrica                           | da                                                                                                    |

**Concluzie privind constructia: Stare tehnica si generala a imobilului este nesatisfacatoare, aspectul neingrijit.**





## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin ofertă puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în



creștere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecință, avem o piață a vanzatorilor, pentru ca aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează ca dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține, în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vanzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață ofera și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață ofera informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

### 2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe.

Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPPI).

Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

**Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:**

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;



5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirie sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

#### Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria piete este una urbană și aparține unei **zone periferice, zona de nord-est a orașului Ploiești**, având un grad de construire de peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 35 - 50 euro/mp.

**Piața imobiliară este o piață activă.**

### CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

#### Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în Ploiești, jud. Prahova.

Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

| Utilizare analizată | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| <b>Industrială</b>  | da            | da             | nu                 | nu                 |
| <b>Comercială</b>   | da            | da             | nu                 | da                 |
| <b>Rezidențială</b> | da            | da             | da                 | da                 |

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială.



### **Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita**

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber, identificate in subcapitolul aferent. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a spatiului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile imobilului.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maximum productiva |
| <b>Industriala</b>  | da            | da             | nu                 | nu                 |
| <b>Comerciala</b>   | da            | da             | nu                 | da                 |
| <b>Rezidentiala</b> | da            | da             | da                 | da                 |

Zona analizata este o zona cu specific rezidential, astfel evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea rezidentiala.

### **3.2. Modul de abordare a valorii**

Pentru estimarea valorii proprietatii ce face obiectul prezentului raport s-au utilizat urmatoarele metode de abordare a evaluarii:

- abordarea prin piata a terenului;
- abordarea prin costuri a constructiei;

**Nota:** Avand in vedere starea nesatisfacatoare a locuintei, ce prezinta un grad avansat de degradare, nu a fost posibila aplicarea abordari prin comparatie sau prin venit.

#### **3.2.1. Abordarea prin piata**

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului ce face obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova, in suprafata de 444,00 mp, cu o forma regulata, constructibil, toate utilitatile din zona, este la vanzare la data evaluarii cu 47,30 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic si Evaluatorul s-a deplasat si a inspectat zona in care se afla comparabila.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona Bariera Bucov, jud. Prahova, in suprafata de 1.332,00 mp, cu o forma regulata, constructibil, toate utilitatile din zona, este la vanzare la data evaluarii cu 48,80 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic si Evaluatorul s-a deplasat si a inspectat zona in care se afla comparabila.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova, in suprafata de 2.700,00 mp, cu o forma regulata, constructibil, toate utilitatile din zona, este la vanzare la data evaluarii cu 35,00 euro/mp. Informatia este credibila fiind preluata de pe site-ul galaxyimob.ro. Comparabila a fost verificata telefonic si Evaluatorul s-a deplasat si a inspectat zona in care se afla comparabila.

#### **Justificarea ajustarilor**

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat cu  $\pm 5\%$ , in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatii, astfel s-au facut corectii de  $\pm 5 \div \pm 25\%$ ; Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de  $\pm 1.000$  mp afecteaza pretul unitar cu  $\pm 1,00$  euro/mp.

Desfasurarea calculelor este prezentata in anexa la raport.

### 3.2.2. Abordarea prin costuri

#### 3.2.1.2. Estimarea costului actual al cladirii

În abordarea prin costuri se estimează costul de înlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, functionale și influențelor mediului exterior. Pentru aprecierea costului de înlocuire la clădire s-a folosit. Catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL completate sau corectate cu situația reală de pe teren. Desfasurarea calculului și analiza relativă a proprietăților sunt prezentate în Anexele la raportul de evaluare.

Metoda costului de înlocuire net are drept bază de pornire prețul construcției determinat în devizele întocmite de constructorul clădirii și puse la dispoziție de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluării și eventual completate sau corectate cu situația reală de pe teren.

Metoda costului de înlocuire urmărește obținerea unei valori actualizate a clădirilor, pornind de la un cost de înlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulată plecând de la estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă, valoare rezultată din costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, construcțiilor speciale, utilajelor, instalațiilor și echipamentelor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare conform relației:

$$CI = CIB \times (1 - D_t) \quad \text{unde:}$$

**CI** = cost de înlocuire

Pentru estimarea costului de înlocuire brut, **CIB**, la clădiri evaluatorii au ales următoarele metode de calcul a costului de înlocuire brut:

$$CIB = I \times Ad, \quad \text{unde:}$$

**I** = indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de construcții a obiectului pe unitatea de referință a acestuia (**Ad** = aria desfasurată) și indicatorii valorii de înlocuire pe unitatea de referință a obiectului pentru instalațiile functionale.

**Ad** = aria desfasurată a construcției, definită conform normelor de aplicare a metodei.

Pentru estimarea costului de înlocuire brut la instalații și construcții speciale s-a utilizat următoarea formulă de calcul:

$$CIB = P_{\text{achizitie}} + C_{\text{montaj si PIF}}$$

**P<sub>achizitie</sub>** = costul de achiziție a instalației speciale de nou, reconstrucție a unei construcții speciale la data evaluării;

**Costul de reconstrucție** reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente la data evaluării o replică a construcției, construcției speciale evaluate, utilizând aceleași materiale, normative de construcții, planuri, calitatea manoperi înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea construcției evaluate.

**C<sub>montaj si PIF</sub>** = costul cu montajul și punerea în funcțiune a construcției speciale instalației la data evaluării.

Ca o variantă în vederea determinării costului de înlocuire brut se poate utiliza și metoda actualizării indiciale, respectiv evaluarea unui utilaj existent în inventar la care costul de înlocuire brut se determină prin corecția valorii de inventar din contabilitate la data punerii în funcțiune cu un indice de evoluție a prețurilor pentru intervalul de timp de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

$$CIB = I_c \times V_{\text{pif}} \quad (\text{Lei}) \quad \text{unde:}$$

**V<sub>pif</sub>** - valoarea din contabilitate la data punerii în funcțiune (Lei)

**I<sub>c</sub>** - indice de corecție privind evoluția de la data punerii în funcțiune la data evaluării.

În cadrul raportului de evaluare s-a utilizat această metodă la o parte din utilaje și echipamente. În acest caz **V<sub>pif</sub>** a fost luată din facturile de achiziție sau declarația vamală.

Problema esențială a acestei metode este determinarea indicelui de corecție privind evoluția prețurilor pentru o anumită perioadă (**I<sub>c</sub>**). În acest sens s-a propus ca indice de corecție raportul leu/euro între data achiziției și data evaluării.

Trebuie remarcat faptul că această metodă are și avantajul că în cadrul **V<sub>pif</sub>** sunt incluse și toate cheltuielile de punere în funcțiune la acea dată, factor care la celelalte metode se adaugă procentual (5 - 20%).

În vederea stabilirii depreciierilor aferente clădirilor și construcțiilor speciale s-a avut în vedere :

#### **CLADIRI**

**Deprecierea totală** = Uzura fizică recuperabilă + uzura fizică nerecuperabilă + neadekvarea funcțională recuperabilă + neadekvarea funcțională nerecuperabilă + deprecierea externă (economică)

**Uzura fizică recuperabilă** - o uzura se considera recuperabilă când costul pentru recuperarea stării tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decât creșterea de valoare rezultată.

**Uzura fizică nerecuperabilă** - se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice. În determinarea acestei valori se poate utiliza raportul între vârsta scriptică și durata de viață fizică totală, sau raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică.

**Neadekvarea funcțională recuperabilă** - este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție ce necesită adăugiri, înlocuiri, modernizări, eliminări de supradimensionări a caror valoare trebuie să fie mai mică decât creșterea de valoare anticipată.

**Neadekvarea funcțională nerecuperabilă** - este o pierdere de valoare din cauza deficiențelor sau supradimensionări a caror valoare nu este inclusă în estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusă în estimarea costului de nou și nu ar trebui.

**Deprecierea externă (economică)** - utilitate diminuată datorită unor influențe negative din mediul exterior construcției de obicei nerecuperabilă.

Desfasurarea calculelor este prezentată în Anexa 3 la raport.

## CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea de piață a dreptului de proprietate a proprietății imobiliare supuse evaluării, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, jud. Prahova, la data de 09.03.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

| Nr. crt. | Specificatie                                                                                                          | Valoare propusa (lei) | Valoare propusa (euro) |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|          | Teren curte, N.C. 148239 - Ploiești, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 124,00 mp)                                      | 27.615,00             | 5.580,00               |
|          | Teren sub construcție, N.C. 148239-C1 - Ploiești, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 69,00 mp)                          | 15.367,00             | 3.105,00               |
| <b>1</b> | <b>Teren total, N.C. 148239 - Ploiești, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 193,00 mp)</b>                               | <b>42.982,00</b>      | <b>8.685,00</b>        |
| <b>2</b> | <b>Locuinta, N.C. 148239-C1 - Ploiești, str. Capsunelor, nr. 2 bis, jud. Prahova, (Scd = 69,00 mp, Su = 53,37 mp)</b> | <b>43.648,00</b>      | <b>8.820,00</b>        |
|          | <b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>                                                                                         | <b>86.630,00</b>      | <b>17.505,00</b>       |

**Nota 1:** Valoarea estimată în urma evaluării proprietății imobiliare reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

**Nota 2:** Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Notă 4:** Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea tranzacționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.** certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**



| VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (fara TVA) |                                                                                                                |                      |                       |                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Nr. crt.                               | Specificatie                                                                                                   | Metoda de evaluare   | Valoare propusa (lei) | Valoare propusa (euro) |
|                                        | Teren curte, N.C. 148239 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 124,00 mp)                               | Abordarea prin piata | 27.615,00             | 5.580,00               |
|                                        | Teren sub constructie, N.C. 148239-C1 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 69,00 mp)                   | Abordarea prin piata | 15.367,00             | 3.105,00               |
| 1                                      | Teren total, N.C. 148239 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 193,00 mp)                               | Abordarea prin piata | 42.982,00             | 8.685,00               |
| 2                                      | Locuinta, N.C. 148239-C1 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, jud. Prahova, (Scd = 69,00 mp, Su = 53,37 mp) | Abordarea prin cost  | 43.648,00             | 8.820,00               |
|                                        | PROPRIETATE IMOBILIARA                                                                                         |                      | 86.630,00             | 17.505,00              |



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

Anexa 2

| Elemente de comparatie                                                      | Subiect: Teren total (referent casei si curte)     | Comparabila 1                         | Comparabila 2                                  | Comparabila 3                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Adresa                                                                      | Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, jud. Prahova | Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova | Ploiesti, zona Bariera Bucuresti, jud. Prahova | Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova |
| Numar cadastral                                                             | 148239                                             |                                       |                                                |                                       |
| Carte funciara                                                              | 148239                                             |                                       |                                                |                                       |
| Provenienta informatii comparabile                                          |                                                    | marshall-imobiliare.ro                | imobiliare.ro                                  | galaxyimob.ro                         |
| Pret de vanzare (euro/mp)                                                   |                                                    | 47,30                                 | 48,80                                          | 35,00                                 |
| Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)                                    |                                                    | oferta de vanzare                     | oferta de vanzare                              | oferta de vanzare                     |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | -5,00%                                | -5,00%                                         | -5,00%                                |
| Ajustare valorica (euro)                                                    |                                                    | -2,36                                 | -2,44                                          | -1,75                                 |
| Pret ajustat (euro)                                                         |                                                    | 44,93                                 | 46,36                                          | 33,25                                 |
| Dreptul de proprietate transmis                                             | absolut                                            | absolut                               | absolut                                        | absolut                               |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Conditii de finantare                                                       | plata integrala                                    | plata integrala                       | plata integrala                                | plata integrala                       |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Conditii de vanzare                                                         | de piata                                           | de piata                              | de piata                                       | de piata                              |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare                                  | nu e cazul                                         | nu e cazul                            | nu e cazul                                     | nu e cazul                            |
| Conditii de piata                                                           | data evaluarii                                     | valabil la data evaluarii             | valabil la data evaluarii                      | valabil la data evaluarii             |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Pret ajustat (euro)                                                         |                                                    | 44,93                                 | 46,36                                          | 33,25                                 |
| <b>Ajustari pentru:</b>                                                     |                                                    |                                       |                                                |                                       |
| Amplasament                                                                 | Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, jud. Prahova | similar                               | putin mai bun                                  | mult mai slab                         |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | -5,00%                                         | 25,00%                                |
| Ajustare valorica (euro)                                                    |                                                    | 0,00                                  | -2,32                                          | 8,31                                  |
| Suprafata teren proprietate (mp)                                            | 193,00                                             | 444,00                                | 1.332,00                                       | 2.700,00                              |
| Ajustare                                                                    |                                                    | 0,25                                  | 1,14                                           | 2,51                                  |
| Ajustare valorica (euro)                                                    |                                                    | 0,25                                  | 1,14                                           | 2,51                                  |
| Destinatia                                                                  | intravilan                                         | intravilan                            | intravilan                                     | intravilan                            |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Ajustare valorica (euro)                                                    |                                                    | 0,00                                  | 0,00                                           | 0,00                                  |
| Restricti de construire                                                     | fara                                               | liber                                 | liber                                          | liber                                 |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Ajustare valorica (euro)                                                    |                                                    | 0,00                                  | 0,00                                           | 0,00                                  |
| Forma terenului                                                             | regulata                                           | regulata                              | regulata                                       | regulata                              |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Ajustare valorica (euro)                                                    |                                                    | 0,00                                  | 0,00                                           | 0,00                                  |
| Utilitati                                                                   | din zona                                           | similar                               | similar                                        | similar                               |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Ajustare valorica (euro)                                                    |                                                    | 0,00                                  | 0,00                                           | 0,00                                  |
| Acces                                                                       | facil                                              | similar                               | similar                                        | similar                               |
| Ajustare (%)                                                                |                                                    | 0,00%                                 | 0,00%                                          | 0,00%                                 |
| Ajustare valorica (euro)                                                    |                                                    | 0,00                                  | 0,00                                           | 0,00                                  |
| <b>TOTAL AJUSTARI</b>                                                       |                                                    | 0,25                                  | -1,18                                          | 10,82                                 |
| <b>Ajustare totala neta</b>                                                 |                                                    | 0,25                                  | -1,18                                          | 10,82                                 |
| <b>Ajustare totala bruta</b>                                                |                                                    | 0,25                                  | 3,46                                           | 10,82                                 |
| <b>Numar ajustari</b>                                                       |                                                    | 1                                     | 2                                              | 2                                     |
| <b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>                                      |                                                    | 0,005                                 | 0,071                                          | 0,309                                 |
| <b>PRET AJUSTAT</b>                                                         |                                                    | 45,18                                 | 45,18                                          | 44,07                                 |
| <b>Valoare teren_rotunjit</b>                                               |                                                    |                                       | <b>45,00 euro/mp</b>                           |                                       |
| <b>Valoare totala teren, S = 193,00 mp_rotunjit</b>                         |                                                    |                                       | <b>42.982 lei</b>                              | <b>8.685 €</b>                        |
| <b>Din care:</b>                                                            |                                                    |                                       |                                                |                                       |
| <b>Valoare teren sub constructie, N.C. 148239-C1, S = 69,00 mp_rotunjit</b> |                                                    |                                       | <b>15.367 lei</b>                              | <b>3.105 €</b>                        |
| <b>Valoare teren curte, N.C. 148239, S = 124,00 mp_rotunjit</b>             |                                                    |                                       | <b>27.615 lei</b>                              | <b>5.580 €</b>                        |



## ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

ADRESA CLĂDIRII:  
 DENUMIRE:  
 PROPRIETAR:  
 DATA EVALUĂRII:  
 Număr și poziție cadastrală:  
 Suprafața construită sol (mp)  
 Suprafața construită desfasurată totală (mp)  
 Suprafața utilă totală (mp)  
 An PIF  
 Curs euro/lei

LOCUINȚA  
 PLOIESTI, STR. CAPSUNELOR, NR. 2 BIS, JUDE. PRAHOVA  
 LOCUINȚA  
 MUNICIPIUL PLOIESTI  
 09.03.2022  
 146239-C1  
 69.00  
 69.00  
 53.37  
 4,9490 lei



## PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinație actuală  
 Sarea generală actuală  
 Apartenență  
 Fundații  
 Structura de rezistență  
 Regim înălțime  
 Suprafața construită desfasurată totală (mp)  
 Pereti  
 Pardoseli în general din  
 Acoperis  
 Invelitoare  
 Tamplarie  
 Finisaje  
 \*interioare  
 \*exterioare  
 Instalații tehnologice utilizate  
 \*apa - canal  
 \*grupuri sanitare  
 \*termica - incalzire  
 \*energie electrica

spațiu rezidențial  
 nesatisfăcătoare, necesită refacearea finisajelor, instalatilor, acoperisului  
 clădire independentă  
 beton  
 zidărie portantă din cărămidă sau înlocuitori  
 P  
 69,00  
 zidărie portantă din cărămidă sau înlocuitori  
 parchet laminat parțial + beton  
 tip șarpanta  
 tablă cutată  
 PVC cu geam termoizolant parțial, în rest fără tamplarie  
 inferioare și degradate  
 tencuială și zugrăveli simple cu var lavabil, deteriorate parțial datorită infiltrațiilor din fundație  
 tencuială și zugrăveli simple  
 nu  
 nu  
 da, soba cu combustibil solid  
 da

| Nr. crt.                                                          | Denumire / Simbol | Arta<br>Ar / Ade<br>(mp) | Cost catalog<br>(euro/mp) | Total cost<br>(euro) | Coef. corectie distanta de<br>transport | Coef. corectia<br>manopera | Cost total (euro) |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------------|----------------------------|-------------------|
|                                                                   |                   | A                        | B                         | C=AxB                | D                                       | E                          | F=CXDXE           |
| <b>FUNDATII</b>                                                   |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| 1                                                                 | FCBS              | 69,00                    | 84,00                     | 5.796,0              | 1,006                                   | 1,036                      | 6.040,68          |
| <b>STRUCTURA PANTER</b>                                           |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| 1                                                                 | BZIDCAR24PFS      | 69,00                    | 157,90                    | 10.895,1             | 1,006                                   | 1,036                      | 11.355,05         |
| <b>INVELITOARE</b>                                                |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| 1                                                                 | ITZNOND           | 82,80                    | 79,50                     | 6.582,6              | 1,006                                   | 1,036                      | 6.860,45          |
| <b>FINISAJ INTERIOR</b>                                           |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| 1                                                                 | FINBUCCID         | 69,00                    | 110,5                     | 7.624,5              | 1,006                                   | 1,036                      | 7.946,38          |
| <b>INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, DE INCALZIRE SI SANITARE</b> |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| 1                                                                 | ELINGR            | 69,00                    | 10,20                     | 703,8                | 1,006                                   | 1,036                      | 733,51            |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)</b>                             |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)</b>                          |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>                              |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>                           |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| <b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)</b>                            |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |
| <b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)</b>                         |                   |                          |                           |                      |                                         |                            |                   |

## ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCȚIEI

| DEPRECIERE CUMULATA (RON)                            |                                           |                                                                                        |                                   |                                        |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| ELEMENTE DEPRECIERE                                  |                                           | Cost de înlocuire brut<br>CIB (lei)                                                    | Grad depreciere<br>fizica (%)     | Valoare depreciere<br>fizica (lei)     |
| UZURA FIZICA RECUPERABILA                            | DEFICIENTE                                | 13.764                                                                                 | 80%                               | 11.011,45                              |
| UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA | VIATA SCURTA                              | 59.515                                                                                 | 80%                               | 47.611,90                              |
| UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA  | VIATA LUNGA                               | 3.630                                                                                  | 80%                               | 2.904,12                               |
| <b>Total depreciere fizica cu TVA (lei)</b>          |                                           | 86.909                                                                                 | 80%                               | 69.527,47                              |
| <b>Total depreciere fizica fara TVA (lei)</b>        |                                           | 163.001                                                                                |                                   | 108.878                                |
| <b>DEPRECIERE FUNCTIONALA</b>                        |                                           | 131.452                                                                                |                                   | 87.805                                 |
| DEPRECIERE CUMULATA (RON)                            |                                           |                                                                                        |                                   |                                        |
| ELEMENTE DEPRECIERE                                  |                                           | Cost de înlocuire brut<br>CIB - Deprecierea fizica<br>(lei)                            | Grad depreciere<br>functional (%) | Valoare depreciere<br>functional (lei) |
| NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA                  | DEFICIENTE, ADJACENȚI                     | 54.123                                                                                 | 0%                                | 0,00                                   |
| DEFICIENTE, ÎNLOCUIRI, MODERNIZARI                   |                                           | 54.123                                                                                 | 0%                                | 0,00                                   |
| DEFICIENTE, ÎNLOCUIRI, MODERNIZARI                   | SUPRADIMENSIONARE                         | 54.123                                                                                 | 0%                                | 0,00                                   |
| <b>Total depreciere functional cu TVA (lei)</b>      |                                           | 54.123                                                                                 |                                   | 0,00                                   |
| <b>Total depreciere functional fara TVA (lei)</b>    |                                           | 54.123                                                                                 |                                   | 0,00                                   |
| DEPRECIERE CUMULATA (RON)                            |                                           |                                                                                        |                                   |                                        |
| ELEMENTE DEPRECIERE                                  |                                           | Cost de înlocuire brut<br>CIB - Deprecierea fizica -<br>Depreciere<br>functional (lei) | Grad depreciere<br>functional (%) | Valoare depreciere<br>functional (lei) |
| DEPRECIERE EXTERNA                                   | FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE | 54.123                                                                                 | 0%                                | 0,00                                   |
| <b>Total depreciere externa cu TVA (lei)</b>         |                                           | 54.123                                                                                 |                                   | 0,00                                   |
| <b>Total depreciere externa fara TVA (lei)</b>       |                                           | 54.123                                                                                 |                                   | 0,00                                   |
| <b>DEPRECIERE TOTALA cu TVA (lei)</b>                |                                           | 131.452                                                                                |                                   | 87.805                                 |
| <b>DEPRECIERE TOTALA fara TVA (lei)</b>              |                                           | 163.001                                                                                |                                   | 108.878                                |

VALOARE UNITARA LOCUINTA, FARA TVA

632,58 lei/mp  
127,83 euro/mp

VALOARE TOTALA LOCUINTA, FARA TVA

43.648 lei  
8.820 euro

# COMPARABILE IDENTIFICATE

## 35 eur-2700 mp

galaxyimob.ro/vanzare-teren-beresca-ploiesti-glx51ph053977-245345.html



**GALAXY IMOB**  
Asociatie Imobiliara

Echipa **FRANCIZA** Vanzari ▾ Inchirieri ▾ **INE MARIMECHIBA**

Cienti ▾ Investitii ▾ Contact



### Descriere oferta

Vanzare teren 2700 mp, in Ploiesti, zona Beresca, situat in apropiere de case / vile, Gama Center, Dedeman, Afi Palace, magazine, statii pentru mijloace de transport in comun.  
Are iesire la 2 drumuri, unul dintre ele fiind DN1A.  
Posibilitati de parcelare, existand in planul de amenajare drum lateral de acces de 4 metri.  
Pretul este de 35 euro / mp.

CONTACT NON STOP

### Caracteristici

Tip oferta: teren

Numar Fronturi: 2

Tip tranzactie: Vanzare

Tip Teren: Intravilan

Pret Vanzare: 94.500 EUR

Orientare: Est

Deschidere: 23

Suprafata teren: 2700 mp

### Dotari

- ✓ Amenajare strazi: Asfaltate, Betonate, Mijloace de transport, Iluminat stradal,
- ✓ Teren: Parcelabil,
- ✓ Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon, Internet,

3+4=

☐ Prin completarea acestui formular, accept termenii si conditiile site-ului.



## 35 eur-2700 mp-2

galaxyimob.ro/vanzare-teren-beresca-ploiesti-glx51ph053977-245345.html



**GALAXY IMOB**  
Asociatie Imobiliara

Echipa **FRANCIZA** Vanzari ▾ Inchirieri ▾ **INE MARIMECHIBA**

Cienti ▾ Investitii ▾ Contact

FAVORITE

Log in / Inregistrare

Oferte active: 305  
Oferte exclusive: 36  
Oferte cu cheie: 16  
Agenti activi: 7

Prima pagina ▸ Vanzari Terenuri ▸ Vanzari Terenuri Jugetul Prahova ▸ Ploiesti ▸ Vanzari Terenuri Beresca

### Vanzare teren 2700 mp, in Ploiesti, zona Beresca

ID OFERTA: GLX51PH053977

DE VANZARE

SA SALVEAZA IN FAVORITE

CA OFERTA

Beresca, Ploiesti

< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

Pret Vanzare: 94.500 EUR

Actualizat la: 19 Septembrie 2021  
213 afis



★★★★★  
GLX61FH.Mocanu Ilinca  
Partener Galaxy Imob

Adauga parerea ta  
vezi parerile despre agent  
vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon  
Click pentru numarul de telefon

Nume

TOPI DLS

## 47 eur-444 mp

marshali-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-beresca-444-mp-msh07147w



Proiecte Imobiliare NOI

Suprafata teren = 444 mp

Beresca

Compan

Alina Pop

Proiectare

Mapa



Teren Intravilan de vanzare, zona Beresca, 444 mp

21.000 EUR

0748.112.112

Caracteristici

Suprafata teren:

444 mp

Categ:

Intravilan

Fondul teren:

49.99 m

Construc:

Construc:

Tip teren:

5

Suprafata teren intravilan:

Existente:

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona, Utilitati pe teren

Alte informatii

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto

Alte informatii: c. Adresa auto



# COMPARABILE IDENTIFICATE

48,7 eur-1332 mp-1

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construc/ploiesti-postei-bucov/teren-construc/de-vanzare-X6VL0300F?lista=50117780&string=16&mod=ca&ssu807056



Teren intravilan Ploiesti-Zona Bariera Bucov  
Ploiesti, zona Postei - Bucov - Vezi harta

65.000 EUR

Compart 2



48,7 eur-1332 mp-1

ADMINISTRATOR  
S.C. LIVSARUL S.R.L.

0722 595 184

Alte telefonate:  
0743 301 888

Contact prin WhatsApp

Pentru identificarea proprietății, vă rugăm să contactați administratorul la numărul de telefon 0722 595 184 sau la adresa de e-mail livsarul@livsarul.ro

Agdori să primim mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/terenuri-construc/ploiesti-postei-bucov/teren-construc/de-vanzare-X6VL0300F?lista=50117780&string=16&mod=ca&ssu807056

Sunt interesat de acest teren



48,7 eur-1332 mp-2

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construc/ploiesti-postei-bucov/teren-construc/de-vanzare-X6VL0300F?lista=50217278&string=16&mod=ca&ssu807066

imobiliare.ro

65.000 EUR - Teren Intravilan Ploiesti-Zona Bariera Bucov

Compart 2

## Detalii

Vanzare teren intravilan in Ploiesti, Zona Bariera Bucov, Lot 2+3+4 pe schita, Steren: 1332 mp, cu un drum de acces pietruit in latime de 3,5m (Lot 5), cu cablul de curent de 330 tras pe teren, apa si canalizarea trase pe teren, oferta negociabila.

## Caracteristici

|                  |         |                 |    |
|------------------|---------|-----------------|----|
| Suprafata teren  | 1332 mp | Construcții     |    |
| Latimea drumului | 4 m     | Intreținere     |    |
| Tipul terenului  | 1       | Trucis pe teren | Nu |
| Tipul terenului  | 4 m     |                 |    |

## Specificații

### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Curent

### Alte detalii zonă

- Amenajare străzi, asfaltate





**HOTĂRÂREA Nr. 267**  
privind includerea unor imobile în

**Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:  
văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiești, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în **Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești**;

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art. 1** Constata că imobilele identificate în **Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5**, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești și se vor înscrie ca atare în **Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești**, cu înscirterea, conform legii, în Cartea Funciară provizorie.

**Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de sedință,  
Paul Palus

Contrasemnează,  
Secretar,  
Maria Magdalena Mazălu



alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Căpsunelor nr. 2 bis se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare întocmit de SC Edrom Cart SRL, ce constituie Anexa 2 și a relevului unității locative, care constituie Anexa nr. 3 și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

**Art. 3** Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 4** Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 28 octombrie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Nicolae-Vlad FRUSINA

Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL,  
Mihaela-Lucia CONSTANTIN



privind modificarea poziției 39 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Căpsunelor, nr.2 Bis din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești

Văzând Referatul de aprobare nr. 472/29.10.2021 al domnului consilier: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae - Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Viscean, Alexandru Ștefan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr.336/15.10.2021 la Direcția Gestiune Patrimoniu, prin care se propune modificarea poziției 39 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Căpsunelor Nr.2 bis ) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

Ținând cont de raportul de specialitate nr. 276/26.10.2021 al Direcției Economice și raportul de specialitate nr. 1570/26.10.2021 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte;

În conformitate cu Avizul din data 15.10.2021 al Comisiei nr. 2 - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare faptul imobilul situat în Ploiești str. Căpsunelor nr. 2 bis care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 39 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Căpsunelor, nr. 2 bis) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În baza art. 28 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Raportul din data de 13.10.2021 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), litera c), art. (6) lit. b, alin. (7) lit. g, art.139, art. 196, alin. (1), litera a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art. 1(1)** Se aprobă modificarea poziției 39 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Căpsunelor Nr.2 bis din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU  
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI  
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ  
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL



**TABEL**

privind modificarea poziției 39 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Căpsunelor nr. 2 bis din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

| NR. CRT. | ADRESA IMOBIL            | NUME ȘI PRENUME CHIRIAS | DESTINAȚIA SPAȚIULUI                            | Supraf. (mp)                                                                                                                                                                                                                                 | OBS.                                     |
|----------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|          |                          |                         | LOCUIȚĂ - CI (parter)<br>Nr. Inventar 1-2S10130 | Municipiul Ploiești<br>S. constr = 69,00 mp<br>S. constr.desf = 69,00mp<br>S. utilă = 53,37 mp<br>- din care:<br>Cămară = 15,23 mp<br>Cămară = 10,62 mp<br>Verandă = 3,72 mp<br>Cămară = 14,31 mp<br>Cămară = 3,38 mp<br>Bucătărie = 6,11 mp |                                          |
| 39       | Str. Căpsunelor nr. 2bis | Haralambie Constantin   | Teren sub construcție                           | 69,00 mp                                                                                                                                                                                                                                     |                                          |
|          |                          |                         | Teren - Curte                                   | 124,00 mp                                                                                                                                                                                                                                    | Domeniul privat al Municipiului Ploiești |

Direcția Gestiune Patrimoniu,  
Director Executiv



Director Executiv Adjunct,  
Amedeo



Serviciul Intabulări Bunuri  
Șef  
Mădălin

Intocmit:  
Sonia Sima  
Andreea GHIL



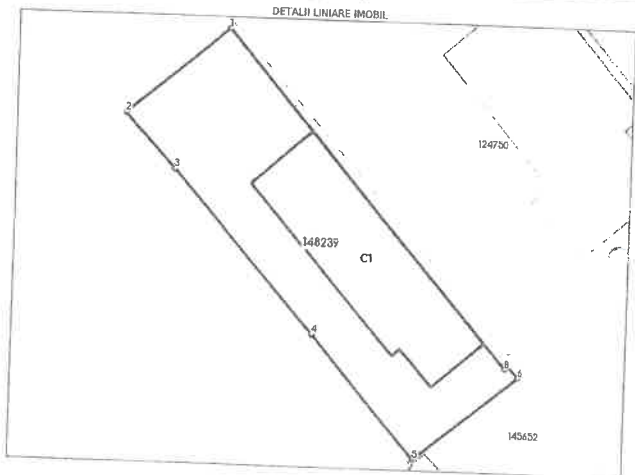


## Teren

| Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Observatii / Referinte |
|---------------|----------------|------------------------|
| 148239        | 193            |                        |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## DETALI LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp) | Taria | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|----------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | culti constructii   | DA          | 193            | -     | -       | -        |                        |

## Date referitoare la constructii

| Crt  | Numar     | Destinatie constructie  | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinte                                                                 |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 148239-C1 | constructii de locuinte | 69           | Cu acte           | % constructia la sol: 69 mp; locuinta P. Numar niveluri 1. Sup. constr. desfurata=69mp |

## Lungime Segmente

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

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 7.59                |
| 2             | 3             | 4.243               |
| 3             | 4             | 12.29               |
| 4             | 5             | 9.252               |

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa [eapay.ancp.ro](http://eapay.ancp.ro)

Formular versiunea 1.1

## Date referitoare la teren

| Crt    | Categorie de folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp) | Taria | Parcela | Observatii / Referinte |
|--------|------------------------|-------------|----------------|-------|---------|------------------------|
| 1      | culti constructii      | DA          | 193            | -     | -       |                        |
| TOTAL: |                        |             | 193            |       |         |                        |

## Date referitoare la constructii

| Crt  | Numar     | Destinatie constructie  | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinte |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| A1.1 | 148239-C1 | constructii de locuinte | 69           | Cu acte           |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 7.59                |
| 2             | 3             | 4.243               |
| 3             | 4             | 12.29               |
| 4             | 5             | 9.252               |
| 5             | 6             | 7.676               |
| 6             | 7             | 0.878               |
| 7             | 8             | 0.25                |
| 8             | 1             | 25.016              |

\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI PRAHOVA la data: 05-01-2022.  
Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARIUS VILSANESCU

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

ROMANIA  
Județul Prahova  
Primăria Municipiului Ploiesti

Nr. 302666 din 08-04-2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 361 Din: 18-04-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
VANZARE DIRECTA IMOBIL (CONSTRUCTIE SI TEREN) STR. CAPSUNELOR NR. 2BIS

Ca urmare cererii adresate de

MUNICIPIUL PLOESTI  
cu domiciliul/sediu in judetul PRAHOVA, localitatea PLOESTI  
situl strada P.TA. EROILOR, nr. 1A, bl. ,  
sc. , et. , nr. /tel./fax 0244516099, e-mail  
inregistrata la nr. 302666 din 08-04-2022

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,

satu/sau strada CAPSUNELOR, nr. 2BIS, bl. ,  
sc. , et. , ap. , sau identificat prin:

in temeiul reglementarilor documentate de urbanism nr. 209 / 1999  
faza PUG aprobată 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

Imobilul cu nr. cadastral 148239, este format din teren in suprafata de 193 mp si constructia C1 cu destinatia de locuinta in suprafata construita la sol de 69 mp, este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si apartine domeniului privat al municipiului, conform H.C.L. 267 / 29.11.2006, Extrasului de Carte Funciara si Incheierii nr. 50188/1.04.2022.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

Fuizinta actuala a terenului: culti-constructii.

Destinatie stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona locuinte

Lm - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltine P, P + 1, P + 2;

- functiunea dominanta: locuinte individuale cu regim mic de inaltine;

- functiuni complementare: instituti si servicii complexe, activitati nopoluante, circulatia pietonală, spatii verzi/jenurari.

Utilizari permise:

- locuinte;

- instituti publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comer,

- activitati nepoluante,

- activitati gospodaresti cu regim de inaltine cu regim P,

Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr 50/1991, republicata,

Legii nr 10/1995.

Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

Activitati interzise: PLOESTI, 15-04-2022

Proiectat de: ALEXANDRU PATRISCU - SEF SERVICIU



- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U  
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare  
Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR -E-: Lm POT max.admis 50%, CUI max.admis 1,5. Conform HCL nr.292/2007

- parcela NECONSTRUIBILA d.p.d.v. al dimensiunilor terenului: Sect- 193 mp si deschidere la strada 7,59 m;

Parcela este considerata constructibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

- regim de inaltine P, P + 1, P + 2;

- retragere minima obligatorie de 3 - 5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la alimentarea cladirilor existente; in sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unei desfurari stradale (plan si montaj fotografic) insusite de proiectantul documentatiei tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti);

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumătate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;

- distanta intre cladiri amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc - conform OMS nr.119/2014 (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);

- nr. de parcele necesare - conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;

- terenul are acces la str-Capsunelor si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;

- pentru locuinte hantile laterale si posterioare se vor realiza din imprejurimi opace si cu inaltini de max. 2,0 m iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltine de max. 1,8 m;

- executia lucrarilor de bransament se va face cu conditia realizarii cazinelor de bransament si de racord in interiorul proprietatii private, na pe domeniul public.

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia urbanistica PUG si REU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaburarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de constructii/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Proiectat de: ALEXANDRU PATRISCU - SEF SERVICIU

În aplicarea Directivei Consiliului 85/377/CEE (Directiva BIA) privind evaluarea efectelor activităților 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 85/377/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea rectorală de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea în sistemul de protecție a mediului proiectului investiției publice/privat în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Comisiei 85/377/CEE, procedura de emitere a acestui act de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, ulterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea stabilirii termenului de emitere a acestui act de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește termenul obligatoriu de consultă publică, comunicând epuizativ publicului și al furnizorilor unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultărilor publice.

În aceste condiții:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dupa 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 reziduale 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 reziduale asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente ca să poată realiza proiectul de execuție la termen.                                                                                                 |
| În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor reziduale 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 / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- certificatul de urbanism;
- 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);
- documentația tehnică - D.T., după caz:
  - ☐ D.T.A.C.
  - ☐ D.T.O.E.
  - ☐ D.T.A.D.
- avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
    - ☐ alimentare cu apă
    - ☐ gaze naturale
    - ☐ telefonare
    - ☐ alimentare cu energie electrică
    - ☐ salubritate
    - ☐ alimentare cu energie termică
    - ☐ transport urban
  - avize și acorduri privind:
    - ☐ securitatea la incendiu
    - ☐ protecția civilă
    - ☐ sănătatea populației
  - avize / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
  - Studii de specialitate
- punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
  - nu este cazul
- dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);
- documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Intenție: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 11-04-2022  
Verific: COCA ELENA PATRISCU - ȘEF SERVICIU

3

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
ANDREI LUPAȘCOLEVICI  
L.S.



Avizul este de ..... lei, conținând chitanță nr. .... din .....

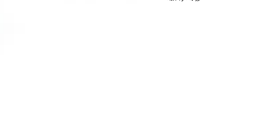
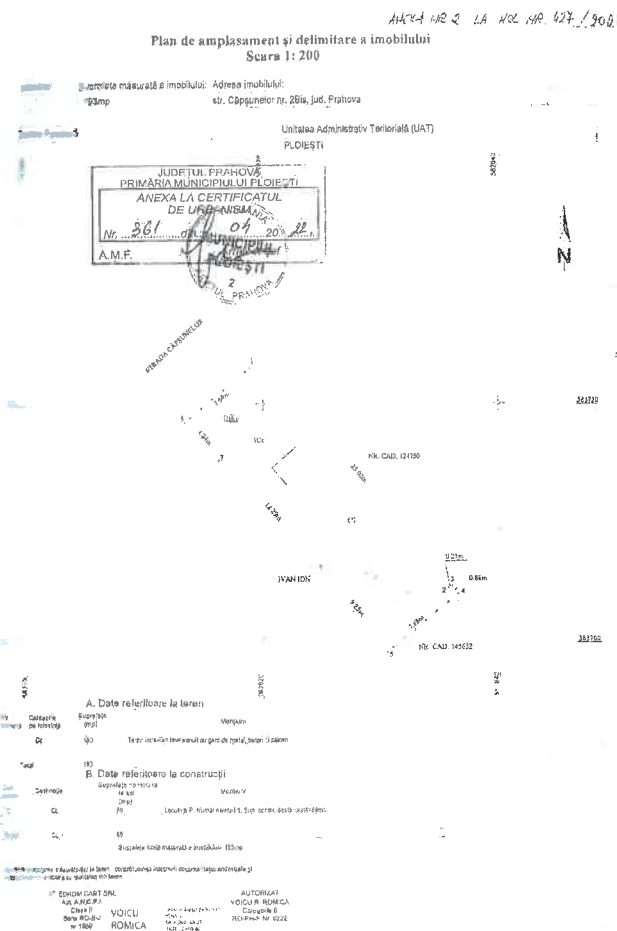
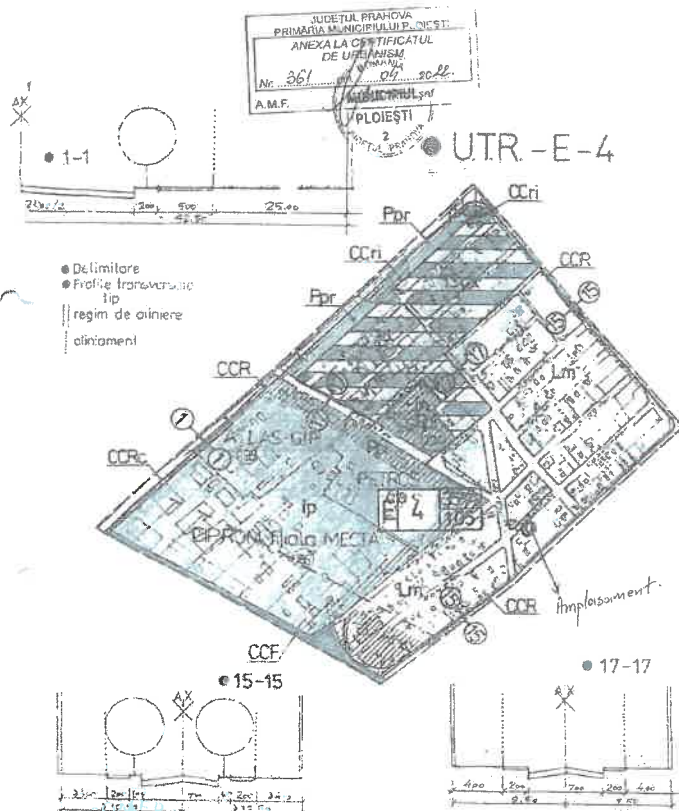
Scutit conf. art. 276, Cod Fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost emis în baza aplicanților de proiect / prin poarta la data de

10.04.2022

Intenție: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 11-04-2022  
Verific: COCA ELENA PATRISCU - ȘEF SERVICIU

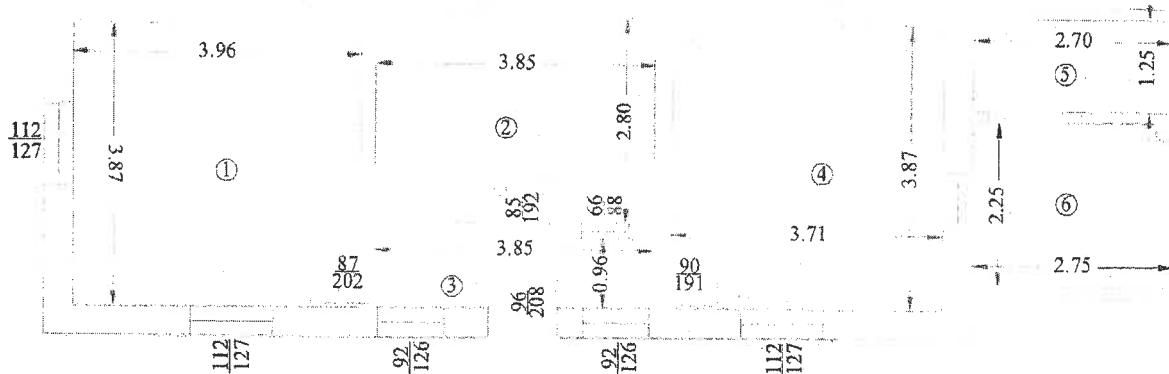
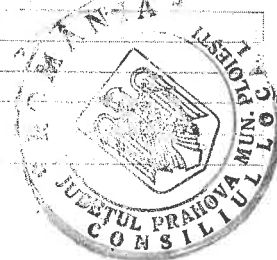
4



RELEVÉU CONSTRUCTIA C1  
SCARA 1:100

Anexa nr. 2 (A HCL nr. 149/2021)

|                               |                     |                                                                                |
|-------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral al terenului:   | Suprafata:<br>193mp | Adresa imobilului:<br>Mun. Ploiesti, Strada Capsunelor, nr. 2bis, Jud. Prahova |
| Cartea Funciara colectiva nr. | UAT                 | Mun. Ploiesti                                                                  |
| Cod unitate individuala (U)   | CF individuala      |                                                                                |



| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) |
|--------------|-------------------|----------------------|
| 1            | CAMERA            | 15.23                |
| 2            | CAMERA            | 10.62                |
| 3            | VERANDA           | 3.72                 |
| 4            | CAMERA            | 14.31                |
| 5            | CAMARA            | 3.38                 |
| 6            | BUCATARIE         | 6.11                 |

Suprafata utila= 53.37mp  
Suprafata construita= 69mp

SC EDROM CART SRL  
Aut. A.N.C.P.I.  
Clasa II  
Seria RO-B-J  
nr. 1589

AUTORIZAT  
VOICU R. ROMICA  
Categorie B  
RO-PH-F Nr. 0222

VOICU  
ROMICA

Semnat digital de VOICU  
ROMICA  
Data: 2021.08.27 11:31:58  
+03'00'

Anexa nr. 3.  
LA REC. Nr. 149/2023

Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
Scara 1: 200

|                |                                  |                                        |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| Nr. cadastral: | Suprafața măsurată a imobilului: | Adresa imobilului:                     |
| 148239         | 193mp                            | str. Căpșunelor nr. 2Bis, jud. Prahova |

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Nr. Cartea Funciară | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| 582800              | PLOIEȘTI                                 |

582840

A

teren îngrădit și împrejmuiri cu gard de metal, beton și calcan

Total 193

B. Date referitoare la construcții

| Cod constr. | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni                                                    |
|-------------|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| C1          | CL         | 69                               | Locuință P. Număr niveluri 1. Sup. constr. desfășurată=69mp |
| Total       | CL         | 69                               |                                                             |

Suprafața totală măsurată a imobilului= 193mp  
Suprafața din act= 193mp

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

SC EDROM CART SRL  
Aut. A.N.C.P.I.  
Clasa II  
Seria RO-B-J  
nr. 1589

AUTORIZAT  
VOICU R. ROMICA  
Categorie B  
RO-PH-F Nr. 0222

Semnătura și data:  
Data: 2022.01.05 12:49:46 +02'00'



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

Marius Vilsanescu  
Semnat digital de Marius Vilsanescu  
Data: 2022.01.05 13:33:55 +02'00'

Semnătura și data,  
Ștampila BCPI