

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea imobilului situat în Ploiești, str. Căpșunelor nr. 2 Bis**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ la Direcția Gestiune Patrimoniu privind vânzarea imobilului situat în Ploiești, str. Căpșunelor nr. 2 Bis;

Luând act de faptul că imobilul situat în Ploiești, str. Căpșunelor nr. 2 Bis, compus din unitatea locativă cu suprafață construită de 69 m<sup>2</sup> și suprafața utilă de 53,37 m<sup>2</sup>; teren sub construcție în suprafață de 69 m<sup>2</sup> și teren curte cu suprafața de 124 m<sup>2</sup> sunt în proprietatea privată a Municipiului Ploiești în baza Anexei 1 - poziția 39 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/2006 – privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 427/28.10.2021.

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 339/11.09.2013 privind reluarea procedurilor de vânzare a spațiilor cu destinația de locuință construite din fondurile statului, imobilelor cu destinația de locuințe preluate în proprietatea statului și a celor achiziționate de municipiul Ploiești, garaje, terenurilor aferente locuințelor, terenurilor curți/grădini închiriate proprietarilor de construcții aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1995 și a terenurilor aferente construcțiilor locuințelor vândute în baza Decretului – Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992, aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere procesul verbal din data de 20.12.2022 al ședinței Comisiei de verificare a solicitărilor și îndeplinire a condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 18488/14.12.2022, emisă de către Primarul municipiului Ploiești;

Luând în considerare adresa domnului Haralambie Constantin înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 7629/19.01.2022 și confirmarea acestuia, privind cumpărarea imobilului, transmisă prin adresele nr. 7629/ 17.01.2023 și nr. 7629/01.02.2023;

Având în vedere avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 22.02.2023;

În temeiul art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b) și ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Însușește raportul de evaluare nr. A.E.C. 538/12.05.2022, întocmit de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L., pentru imobilul proprietatea Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Căpșunelor nr. 2 Bis, înscris în Cartea funciară nr. 148239, nr. cadastral 148239, conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Stabilește valoarea totală a imobilului situat în Ploiești, str. Căpșunelor nr. 2 Bis, ce face obiectul vânzării, la suma de 86.630,00 lei la care se adaugă cotele legale de T.V.A., compusă din:

- unitatea locativă cu suprafață utilă de 53,37 m<sup>2</sup> și suprafață construită de 69,00 m<sup>2</sup>, înscrisă în Cartea Funciară nr. 148239, număr cadastral 148239-C1, la suma de 43.648,00 lei;

- terenul în suprafață totală de 193 m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciară nr. 148239, număr cadastral 148239, la suma de 42.982,00 lei.

**Art. 3. (1)** Aprobă vânzarea către domnul Haralambie Constantin a imobilului situat în Ploiești, str. Căpșunelor nr. 2 Bis, compus din:

- unitatea locativă cu suprafață utilă de 53,37 m<sup>2</sup> și suprafață construită de 69,00 m<sup>2</sup>, înscrisă în Cartea Funciară nr. 148239, număr cadastral 148239-C1, identificată conform releveului construcției - Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre;

- terenul în suprafață totală de 193 m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciară nr. 148239, număr cadastral 148239, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

- a) domnul Haralambie Constantin va achita suma de 25.989,00 lei la care se adaugă cotele legale de T.V.A., reprezentând 30% din valoarea de vânzare a imobilului. Acest avans se va achita în cel mult 60 de zile de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al municipiului Ploiești;

- b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect imobilul sus menționat, se va întocmi în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății avansului;

- c) diferența de preț în sumă de 60.641,00 lei, la care se adaugă cotele legale de T.V.A., va fi achitată de către domnul Haralambie Constantin în rate lunare pentru o perioadă de 3 ani, până la ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, sub sancțiunea aplicării obligațiilor de plată accesorii în conformitate cu prevederile fiscale. În cazul neachitării de către cumpărător a prețului de vânzare în rate stabilit, acesta va plăti majorări de întârziere și dobândă în conformitate cu prevederile fiscale din cuantumul obligației neachitate în termen, începând cu ziua următoare de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv;

- d) contractul de vânzare – cumpărare se va considera rezolvit de drept conform dispozițiilor Codului Civil, în cazul în care cumpărătorii nu achită ratele lunare în termen de 5 luni consecutiv, sumele plătite cu titlu de rate până la momentul rezolvirii vor rămâne în tot dobândite de vânzător, iar cumpărătorii vor pierde dreptul de a folosi imobilul sub orice titlu;

- e) cumpărătorul intră în stăpânire de drept și de fapt a bunului cumpărat la data achitării ultimei rate din preț;

- f) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare;

- g) Municipiul Ploiești va efectua demersurile privind instituirea unei ipoteci în favoarea sa până la achitarea integrală a prețului de vânzare, costurile vor fi achitate de cumpărător.

**(2)** În cazul nerespectării condițiilor prevazute la art. 3.(1) lit. a) și f), contractul de vânzare – cumpărare nu se va încheia.

**Art. 4.** Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare – cumpărare în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

**Art. 5.** Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 6.** Direcția Administrație Publică Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința domnului Haralambie Constantin prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi \_\_\_\_\_**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**Secretar General,**  
**Mihaela Lucia CONSTANTIN**

---



# 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 confidential 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/proprietar, 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 0581. Arbanas – Mocanu Vasilica – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021.

**Cientul 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 evaluari:

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 Evaluatoresilor 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	Teren total, N.C. 148239 - Ploiesti, str. Capsunelor, nr. 2 bis, (S = 193,00 mp)	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)	43.648,00	8.820,00
	<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 ca 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.

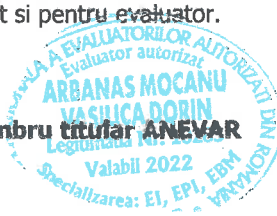
Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

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

**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

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

**Director general**



## DECLARATIE 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 evaluării.
- 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 inregistrata 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 – Cadrul general (IVS Cadrul 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 fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și 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 dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

### 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către clientul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granielor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietății analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările continute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pietii;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcției care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanța în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- construcția propusă se presupune a fi finalizată dacă nu se stipulează altfel; orice construcție se presupune a fi în conformitate cu planurile de construcție prezentate în raport;
- evaluatorul presupune că cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care împovărează proprietatea;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

### Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție 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 imobilizariilor 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 agentilor 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 afilierii 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/proprietarului;
- 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 țiteiului, 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, INTERBREW, BREWERY, 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 piețele 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.

terele importante de circulație în apropiere:

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

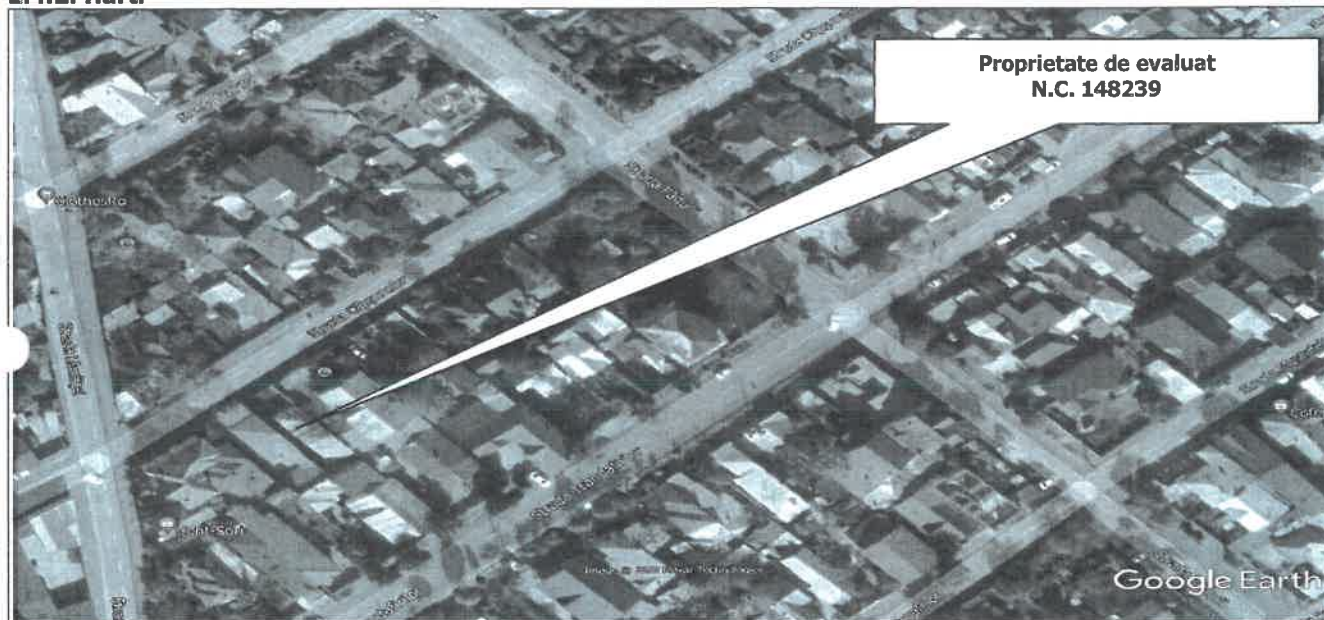
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale.

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 – locuința 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, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionale, sociale si profesionale, comerț, 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 utilitati	
*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. Piete 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, pietele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele 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 oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în

creștere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vanzătorilor, 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 analiștilor 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. Scăderea 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 chirilor 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 chirii 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 pietei 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 pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități 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 pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pietei 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 află 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			
	Permisa 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 și a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a spatiului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

Am analizat utilizările 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>Industrială</b>	da	da	nu	nu
<b>Comercială</b>	da	da	nu	da
<b>Rezidențială</b>	da	da	da	da

Zona analizate este o zona cu specific rezidențial, astfel evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea rezidențială.

### **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 vândut 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 clădiri s-a folosit. Catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - autor Cornelii 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:

$$CIB = P_{\text{achiziție}} + C_{\text{montaj și PIF}}$$

**P<sub>achiziție</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 și 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.

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

**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**

Elemente de comparatie	Subject: Teren total (afinent 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 Bucov, jud. Prahova	Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova
Numar cadastral	148239			
Carte funciara	148239			
Provenienta informatii comparabile				
Pret de vanzare (euro/mp)		marshall-imobiliare.ro	imobiliare.ro	galaxyimob.ro
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		47,30	48,80	35,00
Ajustare (%)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare valorica (euro)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret ajustat (euro)		-2,36	-2,44	-1,75
Dreptul de proprietate transmis		44,93	46,36	33,25
Ajustare (%)	absolut	absolut	absolut	absolut
Conditii de finantare		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Conditii de vanzare		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)	de plata	de plata	de plata	de plata
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Conditii de plata		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (%)	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Pret ajustat (euro)		0,00%	0,00%	0,00%
		44,93	46,36	33,25
Ajustari pentru:				
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
Restrictii 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
TOTAL AJUSTARI		0,25	0,00	0,00
Ajustare totala neta		0,25	-1,18	10,82
Ajustare totala bruta		0,25	-1,18	10,82
Numar ajustari		0,25	3,46	10,82
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		1	2	2
PRET AJUSTAT		0,005	0,071	0,309
Valoare teren_rotunjit		45,18	45,18	44,07
Valoare totala teren, S = 193,00 mp_rotunjit		45,00 euro/mp		
Din care:				
Valoare teren sub constructie, N.C. 148239-C1, S = 69,00 mp_rotunjit		15.367 lei	3.105 €	
Valoare teren curte, N.C. 148239, S = 124,00 mp_rotunjit		27.615 lei	5.580 €	





## ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

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

LOCUINȚA  
PLOIEȘTI, STR. CAPSUNELOR, NR. 2 BIS, JUDE. PRAHOVA  
LOCUINȚA  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
09.03.2022  
148239-C1  
69.00  
69.00  
53.37  
-  
4,9490 lei

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE	
Destinație actuală	spațiu rezidențial
Starea generală actuală	nesatisfăcătoare, necesită refacerea finisajelor, instalațiilor, acoperișului
Apartenență	clădire independentă
Fundații	beton
Structura de rezistență	zidărie portantă din cărămidă sau înlocuitori
Regim înălțime	P
Suprafața construită desfasurată totală (mp)	69,00
Pereți	zidărie portantă din cărămidă sau înlocuitori
Pardoseli în general din	parchet laminat parțial + beton
Acoperis	tip șarpanta
Înveliș	tablă oțelată
Finisaje	PVC cu geam termoizolant parțial, în rest fara tamplarie
*interioare	inferioare și degradate
*exteriore	tencuială și zugrăveli simple cu var lavabil, deteriorate parțial datorită infiltrațiilor din fundație
Instalații tehnologice utilizate	tencuială și zugrăveli simple
*apa - canal	nu
*grupuri sanitare	nu
*termica - încălzire	da, sobe cu combustibil solid
*energie electrică	da

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arle Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanța de transport	Coef. corectia manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CXDxE
					1,006	1,036	
<b>FUNDAȚIE</b>							
1	FCBS	69,00	84,00	5.796,0			
	<b>Total</b>				1,006	1,036	6.040,68
<b>STRUCȚURA PATER</b>							
1	BZIDCAR24PFS	69,00	157,90	10.895,1			
	<b>Total</b>				1,006	1,036	11.355,05
<b>ÎNVELITOARE</b>							
1	ITZMOND	82,80	79,50	6.582,6			
	<b>Total</b>				1,006	1,036	6.860,49
<b>FINISAJ INTERIOR</b>							
1	FINBUCCZD	69,00	110,5	7.624,5			
	<b>Total</b>				1,006	1,036	7.946,38
<b>INSTALAȚII FUNCȚIONALE ELECȚRICE, DE ÎNCĂLZIRE ȘI SANITARE</b>							
1	ELINGR	69,00	10,20	703,8			
	<b>Total</b>				1,006	1,036	733,51
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							733,51
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							32.936
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							477,33
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							163.001
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)</b>							<b>2.362,33</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)</b>							<b>131.452</b>
							<b>1.905,11</b>

## ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCȚIEI

DEPRECIERE CUMULATĂ (RON)		ELEMENTE DEPRECIERE		Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizică (%)	Valoare depreciere fizică (lei)
UZURĂ FIZICĂ RECUPERABILĂ		DEFICIENȚE	finisaje	13.764	80%	11.011,45
UZURĂ FIZICĂ NERECUPERABILĂ ELEMENTE CU VIAȚĂ SCURTĂ		VIAȚĂ SCURTĂ	placaje, tamplarie, anvelope, compartimentari, învelișuri	59.515	80%	47.611,90
UZURĂ FIZICĂ NERECUPERABILĂ ELEMENTE CU VIAȚĂ LUNGĂ		VIAȚĂ LUNGĂ	instalații tehnologice, aparate, utilități	3.630	80%	2.904,12
Total depreciere fizică cu TVA (lei)			fundații, structura de rezistență, zidărie, amenajări	66.909	55%	47.350,31
Total depreciere fizică fără TVA (lei)				163.001		108.878
				131.452		87.805
DEPRECIERE CUMULATĂ (RON)		ELEMENTE DEPRECIERE		Cost de înlocuire brut CIB - Deprecierea fizică (lei)	Grad depreciere funcțională (%)	Valoare depreciere funcțională (lei)
NEADECVARE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILĂ		DEFICIENȚE, ADĂJUTURI		54.123	0%	0,00
Total depreciere funcțională cu TVA (lei)		DEFICIENȚE, ÎNLOCUIRI, MODERNIZĂRI		54.123	0%	0,00
Total depreciere funcțională fără TVA (lei)		SUPRADIMENSIONARE		54.123	0%	0,00
				43.648		0
DEPRECIERE CUMULATĂ (RON)		ELEMENTE DEPRECIERE		Cost de înlocuire brut CIB - Deprecierea fizică - Depreciere funcțională (lei)	Grad depreciere funcțională (%)	Valoare depreciere funcțională (lei)
DEPRECIERE EXTERNĂ		FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU ȘI DE LOCATIE		54.123	0%	0,00
Total depreciere externă cu TVA (lei)				54.123		0
Total depreciere externă fără TVA (lei)				43.648		0
<b>DEPRECIERE TOTALĂ cu TVA (lei)</b>						<b>108.878</b>
<b>DEPRECIERE TOTALĂ fără TVA (lei)</b>						<b>87.805</b>

VALOARE UNITARĂ LOCUINȚA, FĂRĂ TVA

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

VALOARE TOTALĂ LOCUINȚA, FĂRĂ TVA

43.648 lei  
8.820 euro



# COMPARABILE IDENTIFICATE

## 35 eur-2700 mp

galaxymob.ro/vanzare-teren-beresca-ploiesti-glx61ph05977-245345.html



**GALAXY IMOB**  
Asociatie Imobiliara

Echipa **FRANCIZA** Vanzari • Inchirieri •

**NE MARIM ECHIPA**

Cienti • Investitii • Contact

**FAVORITE**

### 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,

Telefon:

Email:

Va rog sa ma contactati de oferta cu ID: GLX6.

3+4=

☐ Prin completarea acestui formular va vom trimite oferta si conditiile de vanzare.

Trimit



## 35 eur-2700 mp-2

galaxymob.ro/vanzare-teren-beresca-ploiesti-glx61ph05977-245345.html



**GALAXY IMOB**  
Asociatie Imobiliara

Echipa **FRANCIZA** Vanzari • Inchirieri •

**NE MARIM ECHIPA**

Cienti • Investitii • Contact

**FAVORITE**

Login in Sistemul de CRM

Oferte active: 506  
Oferte exclusive: 36  
Oferte cu cheie: 16  
Agenti activi: 1

Prima pagina > Vanzari Terenuri > Vanzari Terenuri la Setul Probova > Ploiesti > Vanzari Terenuri Beresca

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

10 OFERTA CLASIFICATA

DE VANZARE

PARCELAREA IN FAVORITE

CEA DINTRE

Beresca, Ploiesti

< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

Pret Vanzare: 94.500 EUR

Actualizat la: 19 Septembrie 2021 11:15



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

Adauga parerea ta  
vezi parerea despre agent  
vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon  
Click pentru numarul de telefon

Nume

TOP 101

## 47 eur-444 mp

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



Strada

Curtea

Acasa

Proiect

Mapa

Print

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Imprimare

Suprafata teren = 444 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Beresca, 444 mp

21.000 EUR

3 OFERTA 444-444-444

Caracteristici

Suprafata teren:

444 mp

Forma teren:

49.99 m

Numar etape:

3

Tip teren:

Caracteristici

Utilitati

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

Alte informatii

Alte informatii: Acces auto

Alte informatii: Acces auto

Alte informatii: Acces auto

Alte informatii: Acces auto

Alte informatii: Acces auto

Alte informatii: Acces auto

Alte informatii: Acces auto

Alte informatii: Acces auto

Alte informatii: Acces auto

Localizare



Titlu de proprietate:

Volumul proprietatei in lei: 103.463,50 Lei

Titlu de proprietate:

Volumul proprietatei in lei: 1.799,03 Lei

Volumul proprietatei in lei:

Volumul proprietatei in lei:

Volumul proprietatei in lei:

Volumul proprietatei in lei:

Volumul proprietatei in lei:

Volumul proprietatei in lei:



## COMPARABILE IDENTIFICATE

48,7 eur-1332 mp-1

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii-pic/pic/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X6VL0300F?lista=550172&listing=1&imoidvz=2350807066



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

Reclamați pe Facebook

65,000 EUR  
Comis: 2%



Adresa: Bucuresti 100  
ADRIAN LITACIU  
S.C. LITACIU S.R.L.  
0722 595 184  
Alte telefoane:  
0744 501 369  
Comunică prin WhatsApp  
Pentru a identifica o persoană sau o companie, introduceți adresa de e-mail sau numărul de telefon în câmpurile de mai jos.  
E-mail  
Telefon  
Numele persoanei sau companiei  
As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/nuiri/NEV-LOSCOF-giuzia-pe-imobiliare.ro  
Sunt de acord cu termenii și condițiile de utilizare a site-ului

48,7 eur-1332 mp-2

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii-pic/pic/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X6VL0300F?lista=550172&listing=1&imoidvz=2350807066

imobiliare.ro

Adauga noua

65.000 EUR - Teren Intravilan Ploesti-Zona Bariera Bucov  
Ploesti, zona Postei - Bucov - Vezi harta

### Detalii

Vanzare teren: intravilan in Ploesti, Zona Bariera Bucov, Lot 2+3+4 pe schita, Steren: 1332 mp, cu un drum de acces gratuit 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	Tip teren	constructii
Latimea	4 m	Intrebari	intrebari
Numar loturi	1	Construcții	Nu
Latimea drumului	4 m		

### Specificatii

#### Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Curent

#### Alte detalii zonă

- Amplasare strazi; asfaltate





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

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:  
văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, 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 Ploiesti;

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,

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1 Constată 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 Ploiesti și se vor înscrie ca atare în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu înscrisura, conform legii, în Cartea Funciara provizorie.
- Art. 2 Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de sedință,  
Paul Palas

Contrasemnează,  
Secretar,  
Maria Magdalena Mazău



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 Gestionare 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



**HOTĂRÂREA NR. 427**

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. 473/21.10.2021 al domnilor consilieri: 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 Gestionare 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 avind 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), alin. (6) lit. b, alin. (7) lit. q, 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;

**HOTĂRĂȘTE:**

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)	ORS.
39	Str. Căpsunelor nr. 2bis	Haralambie Constantin	LOCUIȚĂ - C1 (parter) Nr. Inventar I-2S10130	Municipiul Ploiești S. constr = 69,00 mp S. constr.desf = 69,00mp S. utilă = 53,37 mp - din care: Cămară = 15,23 mp Cămară = 10,62 mp Verandă = 3,72 mp Cămară = 14,31 mp Cămară = 3,38 mp Bucătărie = 6,11 mp	Domeniul privat al Municipiului Ploiești
			Teren sub construcție	69,00 mp	
			Teren - Curte	124,00 mp	

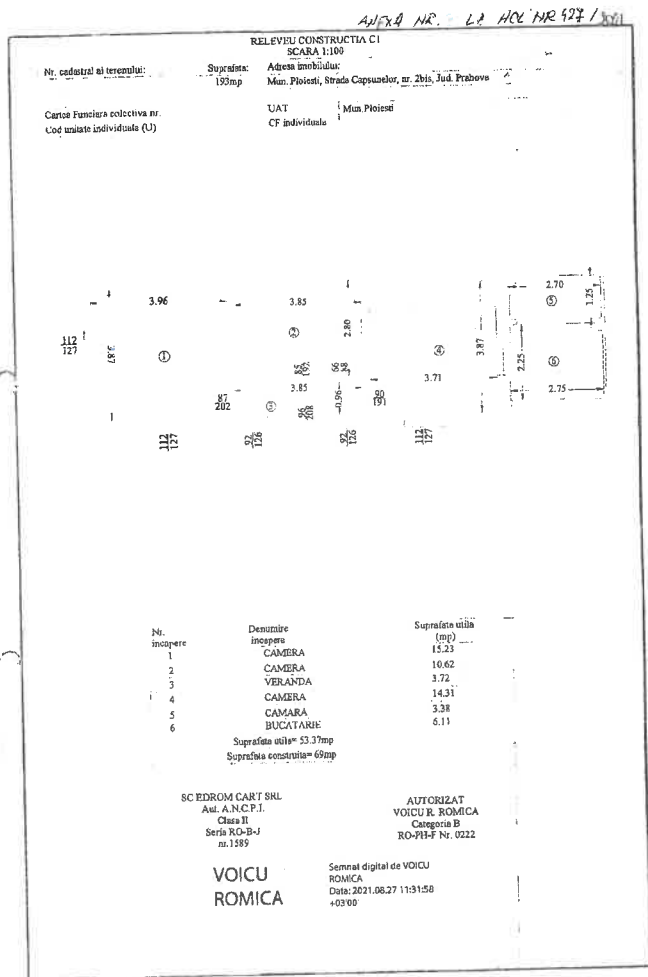
Direcția Gestionare Patrimoniu,  
Director Executiv



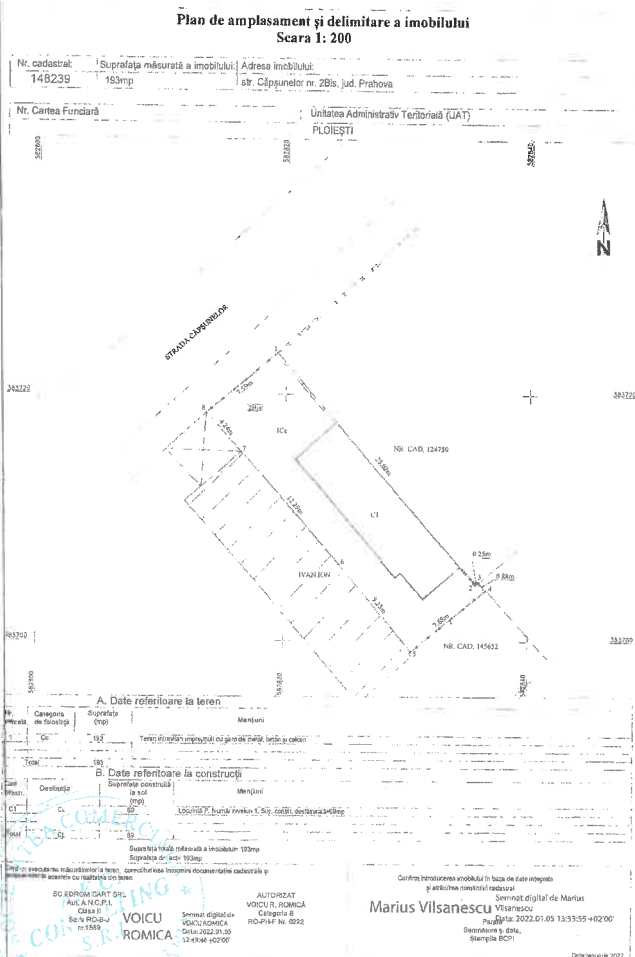
Director Executiv Adjunct,  
Amedeo

Serviciul Intabulări  
Șef  
Mădălin

Intercit:  
Sonia Sima  
Andreea GH



29.	C.T. Grigorescu nr. 22	Locuinta	79.27
		Teren curte	35.00
		Teren curte	37.85
		Teren curte	95.65
		Teren curte	216.00
		Teren curte	143.64
		Teren curte	134.00
		Teren curte	50.24
		Teren curte	73.98
		Teren curte	35.00
		Teren curte	35.00
		Teren curte	120.00
		Teren curte	50.25
		Teren curte	49.27
		Locuinta	42.80
		Teren curte	79.11
		Teren curte	51.00
		Teren curte	50.97
		Locuinta	67.91
		Locuinta	36.77
		Locuinta	61.54
		Teren curte	124.00
		Locuinta	84.09
		Locuinta	59.95
		Locuinta	39.31
		Locuinta	36.31
		Teren curte	26.00
		Teren curte	27.50
		Teren curte	22.50
		Locuinta	54.85
		Locuinta	31.09
		Teren curte	19.80



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 148239 Ploiești

Nr. cerere: 1021  
Data: 01  
Data: 2022  
Cod verificare: 1011024226

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Capsunelor, Nr. 2BIS, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	148239	193	Teren împrejmuit

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	148239-C1	Loc. Ploiești, Str. Capsunelor, Nr. 2BIS, Jud. Prahova	Nr. niveluri: 6, constr. la sol 69 mp; Locuinta P. Număr niveluri: 1, Sup. constr. desființată=69mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1021 / 05/01/2022 Act Administrativ nr. 427, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, C.F: 2844855	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, C.F: 2844855	A1.1

C. Partea III. SARCINI

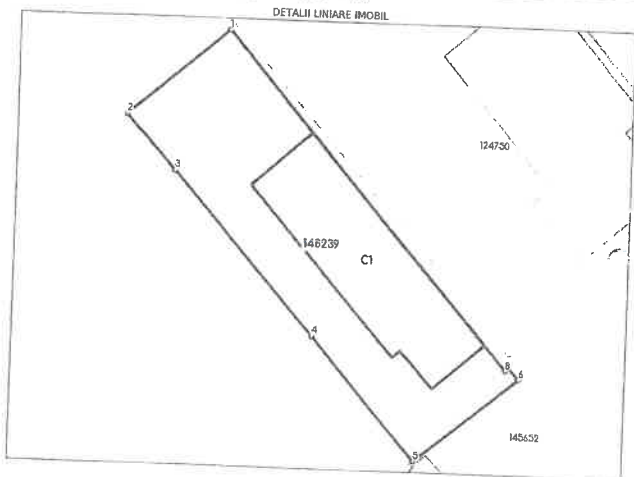
Inscrieri privind dezbaterile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

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

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti 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	% construita la sol: 8% mp; Locuinta #. Numar niveluri 1. Sup. constr. desfasurata=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 on-line la adresa [www.apay.ro/apay](http://www.apay.ro/apay)

Formular versiunea 1.1

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie de folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	193			
<b>TOTAL:</b>			<b>193</b>			

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	148239-C1	constructii de locuinte	69	Cu acte	Locuinta #. Numar niveluri 1. Sup. constr. desfasurata=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
5	6	7.676
6	7	0.878
7	8	0.25
8	1	25.016

1) Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
2) 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  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA 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 a cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI cu domiciliul/sediu in judetul PRAJOVA, localitatea PLOIESTI, satul ---, strada P-TA EROILOR, nr. 1A, bl. ---, sc. ---, et. ---, ap. ---, 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, satul CAPSUNELOR, sectorul ---, cod postal ---, strada ---, nr. 2BIS, bl. ---, sc. ---, et. ---, ap. ---, sau identificat prin ---

in temeiul regulamentelor documentate de urbanism nr. 209 / 1999 sau --- / 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 constructiilor 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 Inlocuierii nr. 5018/11.04.2022.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.  
Destinatie stabilita prin planurile urbanistice actuale:  
L - zona locuinte

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

- functiunea dominanta: locuinte individuale cu regim mic de inaltime;  
- functii complementare: institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatia pietonala, sportii verzi, servicii;

Utilizari permise

- locuinte;  
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;  
- servicii profesionale, sociale si profesionale, comer, activitati nepoluante;  
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime 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;

Intinsem: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER 15-04-2022  
Firma: COC-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



**3. REGIMUL TEHNIC**

UTR - E: Lm POT max admis 50%, CUT max admis 1.5. Conform HCL nr. 293/2007

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

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 inaltime P, P + 1, P + 2;

- retragere minima obligatorie de 3 - 5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functii publice sau la alinimentul cladirilor existente; in sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unei desfasurari 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 liniile laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate 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 adiacente, va fi mai mare sau cel putin 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 necesar - 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 limitate laterale si posterioare se vor realiza din imprejurimi epoca si cu inaltime de max. 2,0 m, iar pe aliniment vor fi decorative cu inaltime de max. 1,8 m;

- executia lucrarilor de bransament se va face cu conditii realizarii cailor de bransament si de racord in interiorul proprietatii private, nu 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 noii Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 382/24.11.2009.

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

OPERATII NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

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

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

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

Intinsem: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER 15-04-2022  
Firma: COC-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 1960/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decida, după caz, includerea/incluziunea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a actului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, ulterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a actului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește sarcinile asignării consultanților publici, certificații/opțiuni publice și în formularea unui proiect de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu realitatea consultanților publici.

În aceste condiții:

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

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

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

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

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, 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
    - ☐ canalizare
    - ☐ telefonare
    - ☐ alimentare cu energie electrică
    - ☐ salubitate
    - ☐ alimentare cu energie termică
    - ☐ transport urban
  - avize și acorduri privind:
    - ☐ securitatea la incendiu
    - ☐ protecție civilă
    - ☐ sănătatea populației
  - avizele / 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):

Încheiat: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSULTER, 15-04-2022  
Verificat: COCA ELENA PĂTRASCU - ȘEF SERVICIU

3

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

PRIMAR,  
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI  
L.S.



SECRETAR GENERAL,  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,  
VERONICA RADUNA

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,  
RITA-MARCELA MEROU

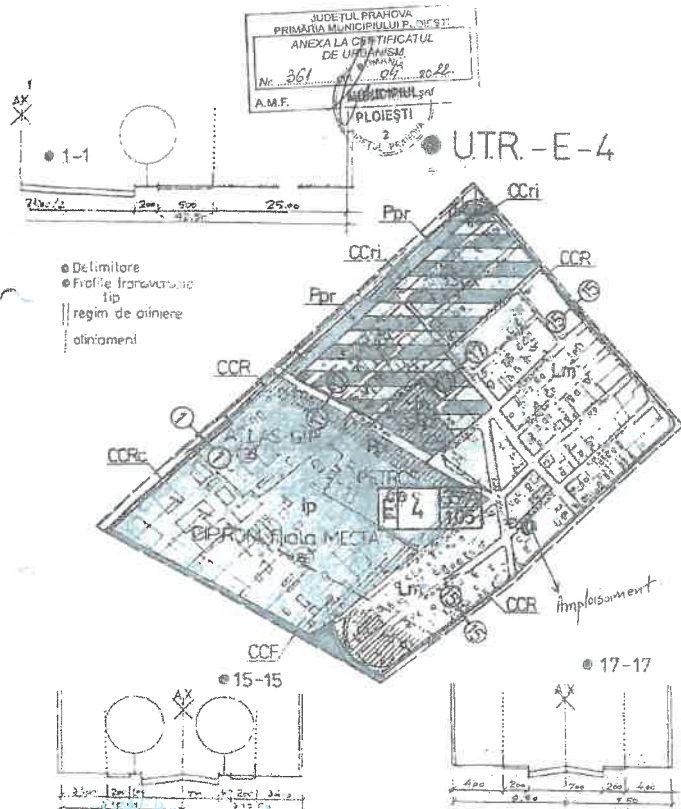
Arhitect taxa de ..... lei, conținând chitanță nr. .... din .....  
Scutit conf. art. 276, Cod fiscal

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

15.04.2022

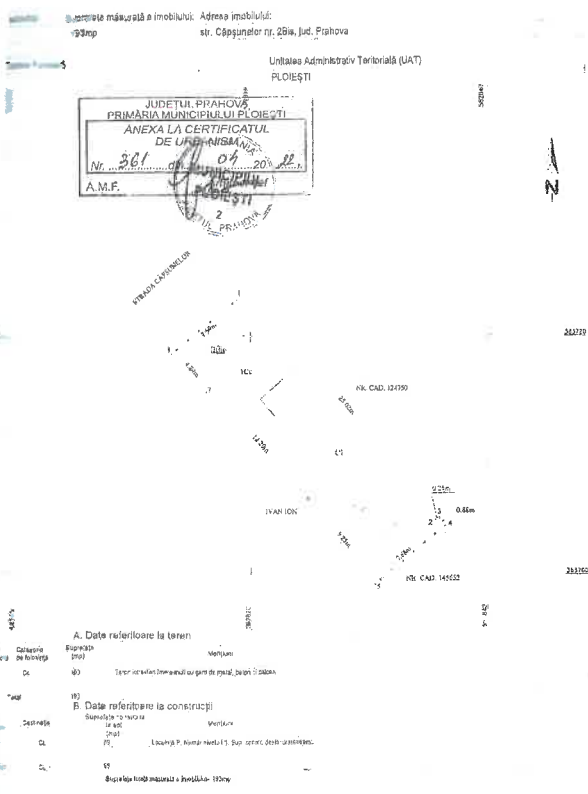
Încheiat: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSULTER, 15-04-2022  
Verificat: COCA ELENA PĂTRASCU - ȘEF SERVICIU

4



## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

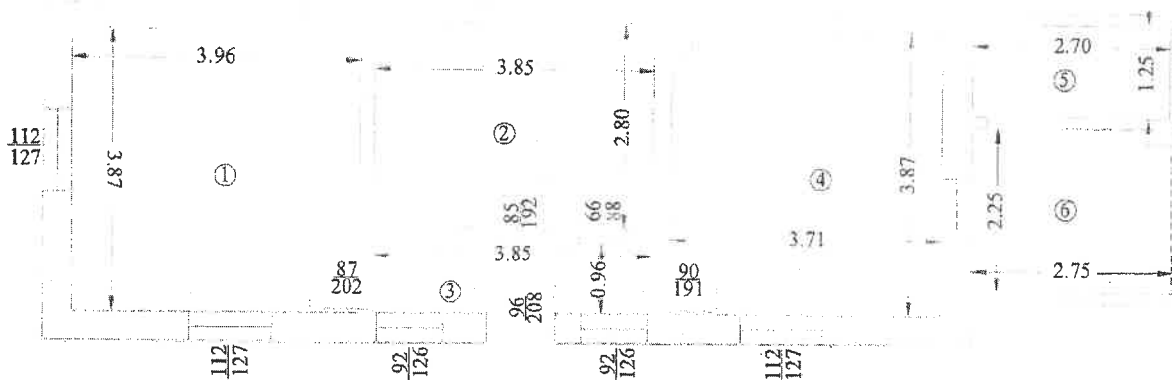
Scara 1:200



RELEVU CONSTRUCTIA C1  
SCARA 1:100

Anexa nr. 2

Nr. cadastral al terenului:	Suprafata:	Adresa imobilului:
	193mp	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  
Categorii B  
RO-PH-F Nr. 0222

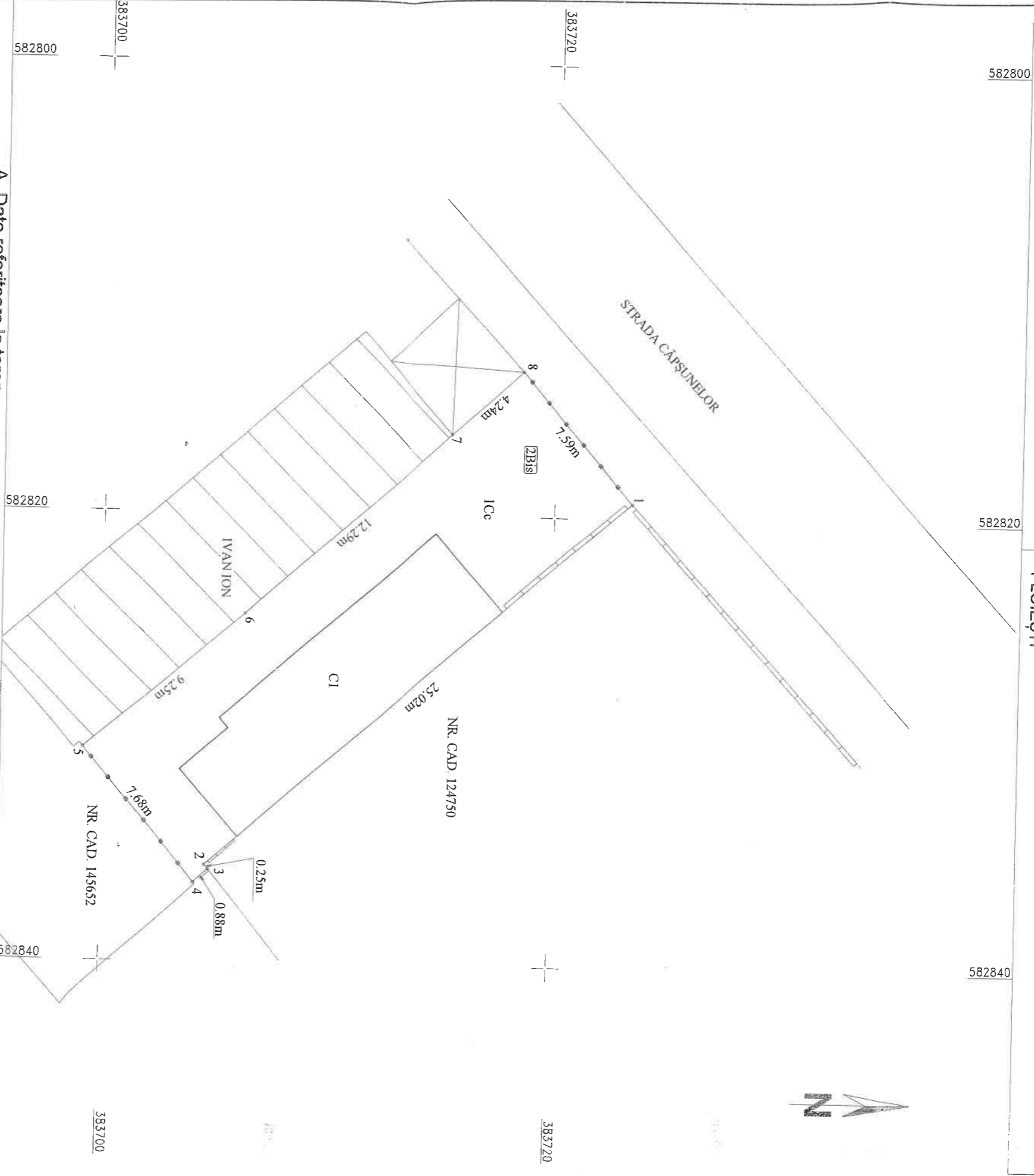
VOICU  
ROMICA

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

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)
	PLOIEȘTI



A. Date referitoare la teren			Mențiuni
Nr. parcelă de folosință	Suprafața (mp)		
1 Cc	193	Teren intravilan împrejmuit cu gard de metal, beton și calcan	
Total		193	
B. Date referitoare la construcții			Mențiuni
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	
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  
**VOICU ROMICA**  
Semnat digital de  
VOICU ROMICA  
Data: 2022.01.05  
12:49:46 +02'00'

AUTORIZAT  
VOICU R. ROMICA  
Categorie B  
RO-PHF Nr. 0222

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'  
Parafă  
Semnătura și data,  
Ștampila BCPI