

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind vânzarea spațiului cu destinația de locuință situat în Ploiești,
str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, apartament 9**

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 comun înregistrat sub nr. la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte privind vânzarea spațiului cu destinația de locuință situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, apartament 9;

În conformitate cu prevederile Hotărârii 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;

Luând în considerare adresele înregistrate la Municipiul Ploiești sub nr. 478 din 07.01.2022 și sub nr. 10589 din 13.06.2023 formulate de doamna Angelescu Ana Daniela;

Având în vedere procesul verbal din data de 08.06.2023 al 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 procesul verbal și avizul din data de 23.06.2023 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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 Raportului de evaluare nr. A.E.C. 699/24.06.2022 transmis de A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru apartamentul nr. 9, situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, care constituie Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Stabilește valoarea totală a imobilului situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, apartament 9, înscris în Cartea Funciară nr. 125478-C1-U8 cu nr. cadastral 125478-C1-U8, ce face obiectul vânzării, la suma de 278.840,00 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 3. Aprobă vânzarea către doamna Angelescu Ana Daniela imobilului situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, apartament 9, compus din: spațiul cu destinația de locuință, având 3 camere și dependințe, în suprafață utilă de 73,91 m² (la care se adaugă suprafața utilă a balcoanelor de 8,32 m²), suprafață construită de 88,97 m², cotă indiviză de 7,66% din spațiile comune (hol intrare, casa scării, uscătorii, subsol tehnic), precum și terenul aferent construcției în suprafață de 20,30 m² (cotă indiviză din 265 m²), în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Angelescu Ana Daniela a prețului de vânzare a imobilului sus menționat, în sumă de 278.840,00 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect imobilul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) 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.

Art.4 În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3 lit. a) și c), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

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 cunoștință doamnei Angelescu Ana Daniela prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



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

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 699/24.06.2022



RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT 3 CAMERE DECOMANDATE, N.C. 125478-C1-U8
PLOIESTI, STR. VICTORAS, NR. 8, BL. 18 I, SC. A, AP. 9, ET. 3, JUD. PRAHOVA
DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: U.A.T. PLOIESTI
UTILIZATOR: U.A.T. PLOIESTI
EVALUATOR: A.E.C. CONSULTING S.R.L.

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

IUNIE 2022



office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare reprezentand apartamentul cu 3 camere decomandate, N.C. 125478-C1-U8, amplasat in Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Nota: Avand in vedere solicitarea Clientului, respectiv evaluarea apartamentului tinand cont de prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 36/31.01.2022, respectiv sa se evalueze imobilul *"in conformitate cu Standardele ANEVAR, tinand cont de starea apartamentului la momentul predarii catre chirias si existenta unui contract de inchiriere in derulare"* s-au estimat doua valori ale apartamentului, astfel:

1. Estimarea valorii apartamentului in ipoteza speciala a existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii apartamentului de catre chirias (prezentate in memoriile tehnice si de arhitectura furnizate de catre client);
2. Estimarea valorii apartamentului luand in calcul chiria prevazuta in actul additional nr. 1174/17.01.2022 la contractul de inchiriere nr. 361910/2005 **(aceasta valoare nu este valoare de piata, fiind o abatere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor - anevar 2022, fiind prezentata strict la solicitarea expresa a clientului).**

Scopul evaluarii este estimarea valorii activului imobilizat mentionat mai sus, in ipotezele speciale 1 si 2 mentionate anterior, 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 terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Avand in vedere faptul ca Primaria Ploiesti a cerut reevaluarea acestui imobil, fara a exista modificari in interiorul imobilului in ceea ce privesc finisajele si/sau dotarile interioare, ci doar tinand cont de prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 36/31.01.2022, respectiv sa se evalueze imobilul *"in conformitate cu Standardele ANEVAR, tinand cont de starea apartamentului la momentul predarii catre chirias si existenta unui contract de inchiriere in derulare"*, evaluarea s-a realizat in baza inspectiei efectuate in data de 27.10.2021.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 20.06.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit partial 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.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafr: Nr. 10283/valabila 2022.

Cientul evaluarii:

U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar:

MUNICIPIUL PLOIESTI, jud. Prahova

Utilizatorul desemnat:

U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietate imobiliara reprezentand un apartament 3 camere decomandat, N.C. 125478-C1-U8, amplasat in Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, et. 3, jud. Prahova, in suprafata utila de 73,91 mp.

Nota: Avand in vedere solicitarea Clientului, respectiv evaluarea apartamentului tinand cont de prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 36/31.01.2022, respectiv sa se evalueze imobilul "in conformitate cu Standardele ANEVAR, tinand cont de starea apartamentului la momentul predarii catre chirie si existenta unui contract de inchiriere in derulare" s-au estimat doua valori ale apartamentului, astfel:

Subiectul evaluat:

1. Estimarea valorii apartamentului in ipoteza speciala a existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii apartamentului de catre chirie (prezentate in memoriile tehnice si de arhitectura furnizate de catre client);
2. Estimarea valorii apartamentului luand in calcul chiria prevazuta in actul aditional nr. 1174/17.01.2022 la contractul de inchiriere nr. 361910/2005 **(aceasta valoare nu este valoare de piata, fiind o abateri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor - anevar 2022, fiind prezentata strict la solicitarea expresa a clientului).**

Estimarea valorii activului imobilizat mentionat mai sus, in ipotezele speciale 1 si 2 mentionate anterior, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Scopul evaluarii:

20.06.2022

Data evaluarii:

Curs valutar BNR la data evaluarii:

4,9475 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat 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. 1.8. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului PLOIESTI, jud. Prahova, la data de 20.06.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

1: ESTIMAREA VALORII APARTAMENTULUI IN IPOTEZA EXISTENTEI FINISAJELOR SI INSTALATIILOR OFERITE DE CONSTRUCTOR LA DATA PRELUARII APARTAMENTULUI DE CATRE CHIRIAS

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Apartment 3 camere decomandat, N.C. 125478-C1-U8, Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova	278.840,00 lei	56.360,00 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta **valoare de piata estimata in ipoteza speciala a existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii de catre chirie** si poate constitui o baza in vederea vanzarii prin licitatie 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.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

2: ESTIMAREA VALORII APARTAMENTULUI LUAND IN CALCUL CHIRIA PREVZUTA DE CONTRACTUL DE INCHIRIERE - NU ESTE VALOARE DE PIATA (ABATERE DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2022)

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Apartment 3 camere decomandat, N.C. 125478-C1-U8, Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova	19.704,00 lei	3.983,00 €

Nota: Valoarea de mai sus **NU este valoare de piata si NU respecta Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR – 2022, aceasta fiind calculata doar ca urmare a solicitarii exprese a clientului.**

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 partial in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022, fiind precizata expres incalcarea acestora ca urmare a solicitarilor clientului, 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 Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat, doar pentru valoarea estimata la Ipoteza 1;
- Pentru valoarea estimata in Ipoteza 2, nu au fost respectate Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR 2022, valoarea estimata nefiind valoarea de piata si nicio alta forma a valorii prevazuta de Standardele mentionate, aceasta fiind calculata doar la solicitarea expresa a clientului;
- prezentul raport poate fi experizant si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

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



CAPITOLUL 1. PREMISELE 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 Vasiliță - 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.

1.4. Obiectul evaluarii

Proprietate imobiliara reprezentand un apartament 3 camere decomandat, N.C. 125478-C1-U8, amplasat in Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, et. 3, jud. Prahova, in suprafata utila de 73,91 mp.

Nota: Avand in vedere solicitarea Clientului, respectiv evaluarea apartamentului tinand cont de prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 36/31.01.2022, respectiv sa se evalueze imobilul "in conformitate cu Standardele ANEVAR, tinand cont de starea apartamentului la momentul predarii catre chirias si existenta unui contract de inchiriere in derulare" s-au estimat doua valori ale apartamentului, astfel:

1. Estimarea valorii apartamentului in ipoteza speciala a existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii apartamentului de catre chirias (prezentate in memoriile tehnice si de arhitectura furnizate de catre client);
2. Estimarea valorii apartamentului luand in calcul chiria prevazuta in actul aditional nr. 1174/17.01.2022 la contractul de inchiriere nr. 361910/2005 (aceasta valoare nu este valoare de piata, fiind o abatere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2022, fiind prezentata strict la solicitarea expresa a clientului).

Apartmentul ce face obiectul evaluarii este inchiriat numitei Angelescu Ana - Daniela, in baza Contractului de inchiriere nr. 361910/2005.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii activului imobilizat mentionat mai sus, in ipotezele speciale 1 si 2 mentionate anterior, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

1.6. Definirea valorii și data estimării

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 politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 20.06.2022.



1.7. Modul de exprimare a valorii

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

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de **20.06.2022**, respectiv: 1 euro = 4,9475 lei.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Ploiești. Dreptul de proprietate se consideră a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun. Din informațiile date de client, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, 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, expertul evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, HCL-uri, Contractul de închiriere nr. 361910/2005, Acte adiționale la contractul de închiriere 361810/2005, Relevu apartament și Extras de carte funciara nr. 125478-C1-U8, memorii tehnice și de arhitectură din care rezultă finisajele și instalațiile existente în apartament la data preluării de către chirias.

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.

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și ipoteze speciale:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către clientul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- 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 deținută 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 nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se dețin 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 conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- au fost inspectate doar acele părți ale proprietății care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- 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;
- 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 impovărează proprietatea;
- previziunile, proiectiile și estimările conținute 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.
- informațiile cu privire la suprafețele imobilului au fost prezentate evaluatorului de către client sub forma unui plan relevu vechi, evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea unor eventuale diferențe de suprafață, raportul de evaluare fiind întocmit la cerința clientului în baza documentelor actuale.

Ipoteze speciale

- conform solicitării clientului s-au estimat două valori ale proprietății, luând în calcul două ipoteze speciale, astfel:
 - Estimarea valorii apartamentului în ipoteza specială a existenței finisajelor și instalațiilor oferite de constructor la data preluării apartamentului de către chirias (prezentate în memoriile tehnice și de arhitectură furnizate de către client), fără a se lua în calcul finisajele apartamentului la data inspecției;
 - Estimarea valorii apartamentului luând în calcul chiria prevăzută în actul adițional nr. 1174/17.01.2022 la contractul de închiriere nr. 361910/2005 (**această valoare nu este valoare de piață, fiind o abatere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor - anexar 2022, fiind prezentată strict la solicitarea expresă a clientului**).

Identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietarul imobilului; documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta partiala 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 (HCL 156/12.12.1997, HCL 36/31.01.2022, Contractul de inchiriere nr. 361910/2005, Acte aditionale la Contractul de inchiriere nr. 361910/2005), alte documente (extras de carte funciara nr. 125478-C1-U8 Ploiesti, Relevu apartament, memorii tehnice si de arhitectura din care rezulta finisajele si instalatiile existente in apartament la data preluarii de catre chirias;
- 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;
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicatii si internet;
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate.

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.

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

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

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

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/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;
- 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 in mod partial conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.1.1. Situatiia juridica si descriere conform CF

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate, rezulta din documentele puse la dispozitie de client/proprietar/utilizatorul desemnat. Conform documentelor puse la dispozitie, proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este reprezentata de un apartament cu 3 camere decomandat, cu o suprafata utila de 73,91 mp, N.C. 125478-C1-U8, amplasat in Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, etajul 3, jud. Prahova, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

- HCL 156/12.12.1997, HCL 36/31.01.2022
- Extrasul de carte funciara nr. 125478-C1-U8;
- Relevu apartament.

Nota: Conform extrasului de carte funciara nr. 125478-C1-U8 Ploiesti, apartamentul ce face obiectul evaluarii este liber de sarcini. Acesta este inchiriat numitei Angelescu Ana-Daniela, conform Contractului de inchiriere nr. 361910/2005. Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.2. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.2.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluată este de tip rezidential, fiind un apartament cu 3 camere de comandat, in suprafata utila de 73,91 mp, amplasat in zona median-periferica municipiului Ploiesti, pe str. Victoras, nr. 8, bl. 18I, sc. A, ap. 9, jud. Prahova, in vecinatatea Parcului Regele Mihai I al Romaniei si al Cimitirului Bolovani. Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si comercial. Accesul pe proprietate este direct din str. Victoras, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o banda de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii. Atât traficul pietonal cat si cel rutier au un grad de intensitate mediu.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Victoras, Tribunei, Ciresoaia, Eroilor;
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale si comerciale.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, unitati de invatamant, unitati medicale, institutii de cult, sedii de banci.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de gaze, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta centrala. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redua. Ambient civilizat.

2.2.2. Harti relevante



2.3. Descrierea constructiei

2.3.1. Apartament 3 camere de comandat semidecomandat

- **Adresa:** Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova;
- **Proprietar:** Municipiul Ploiesti;
- **Numar cadastral:** 125478-C1-U8;
- **Suprafata utila:** 73,91 mp;
- **Suprafata utila balcon:** 8,32 mp;
- **Suprafata construita:** 88,97 mp
- **Cota indiviza spatii folosinta comuna:** 7,66%;
- **Teren in cota parte indiviza:** 20,30 mp;
- **Nivel amplasare:** etajul 3, intr-un bloc cu 4 etaje;
- **Numar camere:** 3 de comandate;
- **Acces :** - pietonal: din str. Victoras;
- auto: din str. Victoras;

Caracteristici ale imobilului:

- Imobilul este amplasat in zona median-periferica a municipiului Ploiesti;
- Perioada aproximativa de realizare a blocului: 1989 – 1998;
- Aspectul zonei: civilizat;
- Blocul este desfasurat pe un regim de inaltime P + 4E;
- Fundatii: din beton armat, izolate sub stalpi si continue sub ziduri;
- Structura: din beton armat;
- Pereti exteriori si interiori: zidarie din caramida, BCA sau inlocuitori;
- Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie;
- Spatii de utilizare comuna: casa scarii si terenul pe care este construit blocul.

Finisajele si instalatiile existente la data inspectiei (prezentate si in fotografiile atasate):

- Pardoseli interioare: gresie in holul de la intrare, bucatarie, debara si baie, parchet laminat in camere;

- Finisaje interioare superioare, faianta in baie si bucatarie, var lavabil, CT proprie pe gaz metan, tamplarie PVC cu geam termoizolant, usi interioare din lemn si usa exteriora metalica.
- Utilitati: instalatie electrica, racord la retea de apa si canalizare a orasului, retea de gaz metan.

Finisajele mentionate in memoriile tehnice si de arhitectura furnizate de catre client ce erau existente in apartament la data preluarii acestuia de catre chirias (acestea au fost luate in calcul la estimarea valorii):

- Tencuieli interioare mecanizate pe zidarie de caramida, placi si blocuri BCA;
- Glet de var pe zidarie de caramida, placi si blocuri BCA;
- Glet de ipsos cu aracet in doua staturi pe beton monolit si fasii BCA;
- Zugraveli in culori de apa cu huma in incaperile de locuit, vestibule, debarale;
- Spoieri cu lkapte de var pe tavane si la partea superioara a peretilor la bucatarie, baie, grup sanitar, pe tavane si pe toata latimea peretilor la camerele de serviciu, camari, debarale si uscatorii;
- Vopsitorii in culori de ulei, pe o latime de 1,50 m, perimetral la bucatarii, la grupurile sanitare suplimentare, bai;
- Placaj cu faianta alba la bai si la dusuri pe o inaltime de 1,50 m; la bucatarii in dreptul frontului de lucru (trei randuri);
- Pardoselile sunt de 3 cm grosime. Covor PVC pe suport textil. Gresie ceramica la grupurile sanitare suplimentare. Mozaic din marmura turnat in bai.
- Cabinele spatiale complet finisate in fabrica;
- Finisajele exterioare tip strop de praf de piatra;
- Tamplaria interioara din lemn;
- Instalatie sanitara, ce prevede cada din fonta emailata cu baterie si dus flexibil, lavoar portelan cu baterie de perete, closet din portelan si rezervor din polietilena, etajera, sapuniera, suport hartie igienica din portelan, oglinda semicristal;
- La bucatarie spalator din tabla emailata cu picurator, cu baterie de perete;
- Grup sanitar suplimentar echipat cu lavoar portelan cu baterie de perete, closet portelan cu rezervor din mase plastice, etajera, suport hartie igienica din portelan, oglinda semicristal;
- Instalatie de canalizare, instalatie de gaz metan, instalatie de incalzire conectata la retea de termoficare zonala, cu radiatoare din fonta in incaperile de locuit, iar in bucatarii si bai au fost prevazute conectorradioatoare tip panou.

GALERIE FOTO

Apartament 3 camere decomandat – N.C. 125478-C1-U8





2.4. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice,

guvernamentale și de mediu. În comparație cu 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 pietele 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 piete 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 oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă 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 vânzătorului, 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 ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și ofertă concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această 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.

2.5. Analiza sectorului imobiliar în Municipiul Ploiești. Cererea și oferta pieței imobiliare

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de altă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcției și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent. De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%. Creșterea spectaculoasă ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova.

În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie. La 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre pietele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală.

În ultimii ani, Ploieștii s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail. Aproape 650 de locuințe noi se aflau la vânzare în trimestrul al doilea aici, dintre care în jur de 20% erau case și vile, cele mai multe în proiecte aflate în construcție. În total, în proiectele rezidențiale unde cumpărătorii mai găsesc la ora actuală locuințe disponibile, dezvoltatorii promit livrarea a peste 1.500 de locuințe noi, atât în zona de nord a orașului, cât și în cea de vest și de sud-vest. Apartamentele cu 3 camere din Ploiești, decomandate, construite în blocuri realizate după 1980, pleacă de la 50.000 de euro (ultimul etaj, zone proaste) în sus. Pentru etajele mai bune (1 sau 2) se cer prețuri cuprinse între 60.000 de euro (apartamente nemodernizate) și 98.000 de euro. Apartamentele de 3 camere, din blocurile nou construite (2016 – prezent) au prețuri cuprinse între 52.000 de euro (ultimul etaj, zone periferice) și 175.000 de euro (bloc tip vilă din anul 2016, finisaje lux, situat pe Bulevardul Independenței).

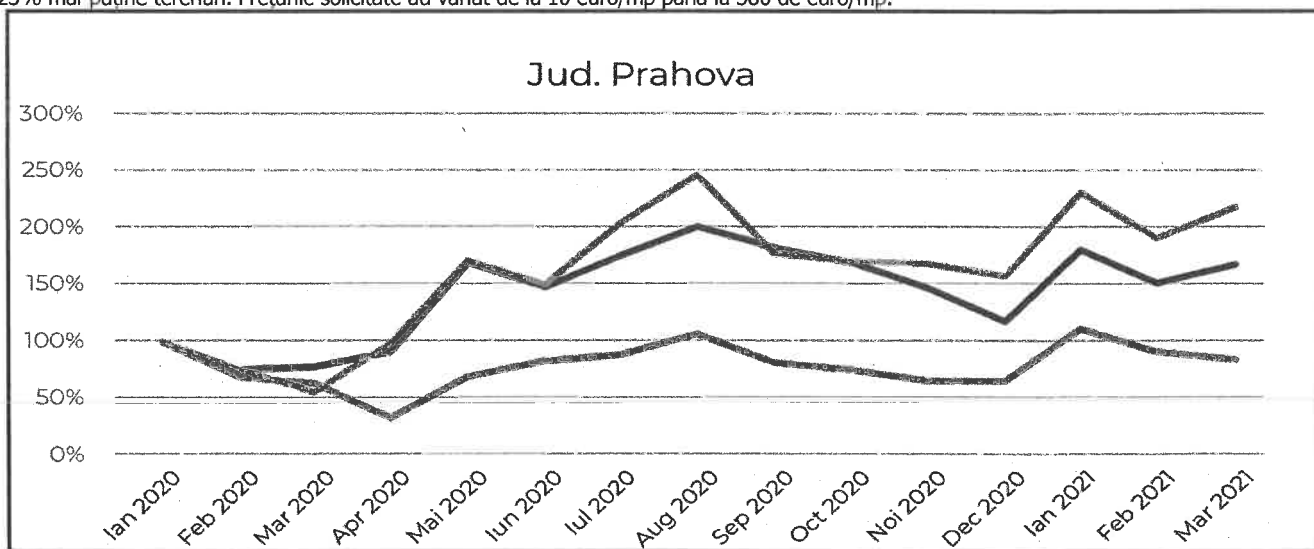
Un apartament cu 2 camere în Ploiești, care respectă condițiile de mai sus, nu poate fi cumpărat astăzi cu mai puțin de 40.000 de euro și la acest preț găsești doar la ultimele etaje și în zone mai puțin dezirabile. În zona centrală și în zonele apropiate (Bulevardul Republicii, Cantacuzino, Democratiei), un apartament de 2 camere, decomandat, construit după 1980, este evaluat la 50.000 de euro minimum. În blocurile noi, situate în zone bune, un apartament de 2 camere poate ajunge și la 92.000 de euro.

Garsonierele decomandate din Ploiești, aflate în blocuri construite după 1980, pleacă de la 25.000 de euro (zona C) și ajung la 49.000 de euro (bloc nou, zona centrală).

Oferta cea mai variată apare, așa cum era de așteptat, în cazul apartamentelor noi cu 2 camere, acestea dispunând, în general, de suprafețe construite cuprinse între 57,5 mp și 92 mp, dar în ansamblurile în construcție există destul de multe opțiuni și pentru cei aflați în căutarea unor garsoniere sau studiouri, unele dispunând de spațiu destul de generos pentru noii proprietari, de până la 66 de mp. În cazul locuințelor cu 3 camere din blocurile noi, suprafețe se încadrează, de cele mai multe ori, între 85 și 135 de mp, iar cele cu 4 camere dispun de 112-134 mp construiți, la care se adaugă și spații exterioare destul de mari, sub forma teraselor. Ansamblurile rezidențiale care cuprind case, în principal cu 4 camere, sunt amplasate în zona de nord a orașului. Deși lista facilităților puse de dezvoltatori la dispoziția rezidenților este mai scurtă comparativ cu cea de care se pot bucura proprietarii din noile ansambluri construite în Capitală sau în alte orașe principale din țară, de pe ea nu lipsesc piscinele ultramoderne, acoperite sau exterioare, locurile de joacă pentru copii, parcurile subterane, unele dotate inclusiv cu sistem multiparking, și magazinele. Siguranța este adusă, de asemenea, în prim plan, mai ales că achiziția unei locuințe este pentru români una dintre cele mai mari tranzacții în care sunt implicați pe parcursul vieții. Astfel, un dezvoltator îi asigură, de exemplu, pe cumpărători că „locuințele sunt proiectate să reziste la un seism de 9 grade pe scara Richter”. Nu trebuie trecut cu vederea nici faptul că dezvoltatori cu proiecte de anvergură în portofoliu și-au declarat, în ultimul timp, interesul pentru realizarea unor investiții pe piața rezidențială locală. Printre aceștia se numără cei de la Speedweell. Reprezentanții companiei care deține proiectul mixt Record Park din Cluj-Napoca ne-au menționat în luna martie a acestui an că, deși piața din București rămâne prioritară pentru ei, analizează și oportunități în Ploiești, Râmnicu Vâlcea și Galați.

Viitorul segmentului rezidențial local se anunță deja a avea perspective bune. Potrivit unui studiu realizat de SVN România, Ploieștiul, alături de Craiova, Târgu Mureș și Pitești, sunt printre puținele orașe reședință de județ în care se pot preda anual mai mult de 500 de locuințe conform ritmului actual al livrărilor. Cât despre situația prețurilor, datele Analize Imobiliare aferente intervalului aprilie-iunie 2019 arată că deși aici s-a înregistrat al patrulea cel mai semnificativ avans trimestrial, cu 1,5%, acestea se mențin în continuare sub pragul de 1.000 de euro/mp. Merită menționat și faptul că Ploieștiul a înregistrat în T2 2021 una dintre cele mai importante marje anuale de creștere, de aproape 5%, depășind la acest capitol Bucureștiul, dar și Cluj-Napoca. Mergând mai departe și extinzând analiza evoluției locale pe șase luni și incluzând segmentul vechi, observăm că în acest interval s-au scos la vânzare 1.210 apartamente alături de aproape 630 de case, și au fost retrase din piață circa 750 de apartamente și 55 de case. Stocul pus la dispoziția cumpărătorilor a devenit mai variat, numărul apartamentelor vechi și noi, respectiv cel al caselor scoase la vânzare înregistrând un avans cu 20%, respectiv cu 26% față de perioada iulie-decembrie 2018. Tot în același interval de timp, prețul mediu solicitat de proprietarii care au scos la vânzare apartamente în Ploiești a crescut cu 2%, în timp ce casele și vilele s-au ieftinit ușor, ajungând la un preț mediu de 690 de euro/mp. Cele mai ieftine apartamente cu 2 camere situate în clădiri vechi, construite înainte de 2000, au putut fi cumpărate în zonele Nord - Andrei Mureșanu și Vest - 9 Mai - Lămâia - Mărășești - Baraolt, prețul mediu de vânzare menținându-se sub pragul de 40.000 de euro. Cele mai ieftine apartamente noi cu 2 camere au fost scoase la vânzare, cu 50.000 de euro, respectiv 52.000 de euro, în zonele Bulevardul București - Sud - Democrației și Mihai Bravu. Perioada în piață a ajuns de la 3-7 luni în a doua jumătate a lui 2018 la 4-9 luni în prima jumătate a lui 2019 în cazul apartamentelor, respectiv de la 4-10 luni la 5-8 luni în cazul caselor. Unele modificări s-au putut sesiza în ritm semestrial și la nivelul marjei de negociere practicate pe piața din Ploiești, aceasta crescând de la 3% la 5,4% pentru apartamente și de la 5% la aproape 7% în cazul caselor.

Pe piața terenurilor oferta a crescut semnificativ în perioada anilor 2019-2020. Astfel, pe parcursul primului semestru al anului 2021 au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% față de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de la vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.



În concluzie prețurile cerute pentru proprietățile rezidențiale din România au fost cu 4,6% mai mari în al treilea trimestru față de anul trecut, în scădere de la 7,6% trimestrul anterior, iar prețurile tranzacțiilor au crescut cu 6,6%, comparativ cu 8,1% în al doilea trimestru. Creșterea medie anuală a prețurilor locuințelor în UE a fost de 4,7%. De menționat este faptul că, în primul trimestru al anului în curs, spre sfârșitul căruia au început să se resimtă primele efecte ale pandemiei, prețurile locuințelor nu erau afectate, acestea majorându-se cu 2,7%. De asemenea dată fiind inerția pieței imobiliare, este semnificativ că aceasta a revenit atât de rapid pe o traiectorie (ușor) ascendentă – chiar dacă avansul nu a fost unul de proporții, el rămâne, totuși, sugestiv.

Dintre cele 11 orașe cu peste 200.000 de locuitori analizate, șase au consemnat creșteri ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament, în vreme ce în alte patru au avut loc scăderi, iar un centru regional a fost caracterizat de o tendință de stagnare. Mai exact, prezențiile vânzătorilor s-au majorat în Craiova (+1,3%, până la 1.170 de euro pe metru pătrat), Iași (+1%, până la 1.070 de euro pe metru pătrat), Ploiești (+1,1%, până la 940 de euro pe metru pătrat), Cluj-Napoca (+0,4%, până la 1.800 de euro pe metru pătrat util), Constanța (+0,3%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Brașov (+0,2%, până la 1.200 de euro pe metru pătrat). Tendința de creștere a fost, de asemenea, accentuată în orașele cu un nivel mai redus al prețurilor medii (sub 1.200 de euro pe metru pătrat), printre care se numără și Ploieștiul. Prețul apartamentelor scoase la vânzare în Ploiești va continua să crească, iar chirile se mențin la un nivel destul de ridicat, în urma efectelor generate de pandemia de Covid-19, care a condus, inevitabil, la scăderea veniturilor celor afectați de criză.

Ploieștiul rămâne un oraș cu oportunități atât pe segmentul residential cât și pe cel industrial și logistic, grație deschiderii sale la A3, care permite realizarea unei conexiuni rapide nu doar cu Bucureștiul ci și cu zona portuară din Constanța. La finalizarea lucrărilor de construcții pe

tronsoanele autostrăzii, Ploieștiul va dispune, în plus, de legături cu unele dintre marile hub-uri business – Brașov, Cluj-Napoca – și de un nou punct de frontieră, vama Borș. Mai mult, orașul rămâne unul de reală însemnătate în industria petrolieră, aici fiind localizată una dintre cele mai importante rafinării din țară – Petrobrazi.

2.6. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

Imobilul este un activ tangibil, alcătuit dintr-o construcție și terenul pe care se află. Ca și alte active, bunurile imobiliare sunt, de asemenea, supuse ofertei și cererii. Piața locuințelor se bazează foarte mult pe ofertă și cerere. Asadar prețul locuințelor, precum acțiunile și obligațiunile, depind foarte mult de legea ofertei și a cererii, adică:

- Cererea de locuințe crescută și ofertele limitate determină creșterea prețurilor.
- Prețurile scad atunci când există o cerere redusă și o ofertă mai mare de case pe piață.
- Ratele scăzute ale dobânzii afectează în general cererea, în timp ce catastrofele naturale, stilul de viață în schimbare și lipsa loturilor disponibile afectează ofertele.

Legea cererii și ofertei este un principiu economic de bază care explică relația dintre cerere și ofertă pentru un bun sau un serviciu și modul în care interacțiunea lor afectează prețul acelui bun sau serviciu. Când există o cerere mare pentru un bun sau serviciu, prețul său crește. Dacă există o ofertă mare a unui bun sau serviciu, dar nu există o cerere suficientă, prețul scade. Dacă există o ofertă mare a unui bun sau serviciu, dar nu există o cerere suficientă, prețul scade. Teoria ofertei și a cererii este una de bază în economie. Oferta și cererea lucrează între ele până la atingerea prețului de echilibru – acesta este prețul în care oferta este egală cu cererea de pe piață. Legea cererii în 2021 prevede că oamenii vor avea o cerere scăzută sau deloc pentru un bun care are un preț mai mare. Asta se întâmplă, desigur, când toți ceilalți factori rămân egali. Oamenii au tendința de a sacrifica ceva care are un cost mai mare, ceea ce reduce cererea. În mod similar, prețurile mai mici antrenează cererea, ceea ce înseamnă că acei consumatori valorizează și achiziționează ceva mai mult atunci când este mai ieftin. Când vine vorba de legea ofertei, prețurile scad atunci când există o creștere a ofertei unui bun sau serviciu pe piață. Dar când prețurile cresc, numărul de bunuri și servicii tinde să scadă. Piața locuințelor se bazează foarte mult pe ofertă și cerere. Fiecare tranzacție de locuințe implică un cumpărător și un vânzător. Cumpărătorul plasează o ofertă pe o proprietate, lăsând vânzătorul să accepte sau să respingă oferta. Legea ofertei și a cererii dictează prețul de echilibru al unei proprietăți. Oferta și cererea lucrează una împotriva celeilalte până la atingerea prețului de echilibru. O ofertă scăzută poate duce la creșterea prețurilor, ceea ce tinde să se întâmple prin licitația de ofertare. O proprietate specifică poate fi cerută de către mai multe părți care încearcă să se întrecă reciproc prin creșterea ofertei de prețuri de achiziție. Războiul de ofertare se încheie – epuizarea ofertei – atunci când vânzătorul acceptă una dintre oferte. Când există o cerere mare de proprietăți într-un anumit oraș și o lipsă a ofertelor de calitate, prețurile caselor tind să crească. Atunci când o economie este slabă și oferta excesivă de proprietăți conduce la o cerere scăzută, prețurile caselor tind să scadă. Oferta și cererea nu sunt niciodată un lucru ușor de măsurat pe piața imobiliară. Acest lucru se întâmplă, deoarece necesită mult timp pentru a construi noi case și pentru a le repara pe cele vechi pentru a fi readuse pe piață. În mod similar, imobiliare nu sunt ca alte industrii, deoarece necesită mult timp pentru a cumpăra și vinde proprietăți. Unii dintre factorii care influențează cererea de locuințe includ ratele mai mici de dobândă sau costurile de împrumut scăzute. Când ratele dobânzilor sunt mici, oamenii sunt în general dispuși să-și asume mai multe datorii. Aceștia pot să finanțeze achiziționarea unei case, deoarece dobânda pe care trebuie să o achite nu are un impact major asupra finanțelor personale. Dacă apar mulți cumpărători în piața imobiliară, cererea pentru locuințe crește. Și dacă există o ofertă limitată de inventar pentru locuințe, asta face ca oamenii dintr-un mediu cu dobândă scăzută să cumpere. Între timp, construirea de locuințe este într-o stare constantă de schimbare. Inventarul poate crește atunci când oamenii se mută – unii pot reduce dimensiunea casei, alții pot încerca să facă mai mult loc unei familii în expansiune, în timp ce alții își pot achiziționa prima casă. În mod similar, poate exista o creștere a dezvoltării și a construcțiilor de locuințe noi, adăugându-se inventarului existent. Pe de altă parte, inventarul de locuințe scade în perioadele de dezastru natural – cum ar fi inundațiile și cutremurele – și când proprietățile existente sunt demolate. Terenul este, de asemenea, o resursă finită, astfel încât volumul noilor dezvoltări este în general limitat. Proprietatea imobiliară supusa evaluării este constituită dintr-un apartament cu 3 camere comandate, situat în intravilanul Mun. Ploiești, pe str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, sc. A, ap. 9, et. 3, jud. Prahova. Aria pieței este una rurală și apartine unei zone mediane - periferice a Mun. Ploiești, în zona Cartierului Eroilor, zona intens populată având un grad de construire de peste 70%.

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

- **caracteristici cerere:** medie, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în creștere**.
- **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. Analistii anticipă că anul 2021 va fi un an al redresării, chiar dacă unele incertitudini vor continua să persiste, cum ar fi cele legate de capacitatea vaccinurilor de a readuce viața la normal sau de potențialele surprize pe plan economic, de exemplu cele legate de politica monetară a marilor bănci centrale, cu posibile ramificații profunde la nivel global.

După scăderea consemnată în T2 2020, pe fondul pandemiei, cererea/oferta pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe creștere în perioada 2020 - 2021, respectiv primul trimestru al anului 2022.

Vânzările rezidențiale și-au revenit după declinul înregistrat în timpul perioadelor de izolare, iar acest lucru poate fi atribuit în mare parte faptului că temerile inițiale s-au diminuat, oamenii revenind la planurile lor pe termen lung, cumpărarea unei locuințe fiind privită ca o investiție pe termen lung și chiar ca un tip defensiv de investiție în contextul anului 2021.

Chiar dacă specialiștii se așteptau ca în acest an sectorul imobiliar să fie afectat serios de pandemia de Covid-19, dar și de efectele războiului din Ucraina, datele oficiale arată că piața imobiliară a rămas stabilă în 2021-2022, chiar au existat tendințe de creștere pe fondul creșterii prețurilor la materialele de construcții.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conform Standardelor de evaluare SEV 2018, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent. Pe baza analizei de piata 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, după cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	nu	nu	nu	nu
Rezidențială	da	da	da	da

Zona analizata 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 apartamentului ce face obiectul prezentului raport s-au utilizat urmatoarele metode de abordare a evaluării:

- abordarea prin piata;
- abordarea prin venit.
- abordarea prin cost pentru estimarea valorii imbunatatirilor aduse imobilului.

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, finisaje, utilitatile, etajul, dotari interioare, etc.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

COMPARABILA 1 – Apartament cu 3 camere decomandate, amplasat in Ploiesti, zona Eroilor (Sala Sproturilor), jud. Prahova, cu suprafata utila de 74,00 mp, situat la etajul 4 intr-un bloc P+8, cu finisaje medii si superioare ce necesita refacerea si inlocuirea unor finisaje si igienizare, cu CT proprie, cu tamplarie din lemn, parchet laminat, an bloc 1992, cu acces facil la mijloacele de transport si supermarketuri. Apartamentul se vinde la un pret de 79.990 euro. Informatia este preluata de pe site-ul galaxy-imob.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 2 – Apartament cu 3 camere decomandate, amplasat in Ploiesti, zona Eroilor, jud. Prahova, cu suprafata utila de 74,00 mp, situat la etaj 3 din 4, cu finisaje superioare, cu CT proprie, tamplarie PVC cu geam termoizolant, parchet laminat, mobilat si utilat partial, an bloc 1989, cu acces facil la mijloacele de transport si supermarketuri. Apartamentul se vinde la un pret de 92.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

COMPARABILA 3 – Apartament cu 3 camere decomandate, amplasat in Ploiesti, str. Victoras, jud. Prahova, cu suprafata utila de 78,00 mp, situat la parter intr-un bloc P+4, cu finisaje superioare renovat recent, cu CT proprie, tamplarie PVC cu geam termoizolant, parchet laminat, mobilat si utilat partial, an bloc 1998, cu acces similar cu subiectul la mijloacele de transport si supermarketuri. Apartamentul se vinde la un pret de 93.000 euro. Informatia este preluata de pe site-ul imoradar24.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate ci acestea sunt oferte de vanzare, s-au corectat cu $\pm 3\%$, conform evolutiilor inregistrate pe piata imobiliara, fapt prezentat si in analiza de piata;
2. Amplasamentul fata de mijloacele de transport si supermarketuri influenteaza valoarea proprietatii astfel s-a aplicat ajustari de $\pm 10\%$;
3. Etajul, influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-a aplicat o ajustare pozitiva pe comparabila 3 de 2%.
4. Existenta racordului la instalatia de termoficare a orasului si lipsa CT proprii afecteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari negative pe toate comparabilele de 1.500 euro;
5. Finisajele influenteaza valoarea imobilului. S-au aplicat ajustari negative pe toate comparabilele, in functie de existenta finisajelor superioare sau medii, egale cu produsul dintre suprafata utila a imobilului de evaluat si diferenta dintre finisajele superioare si cele medii prevazute in Catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti, in fisa Bloc P+4 (pag. 40), ponderate cu un coeficient de 25% pentru o depreciere uzuala a acestora, cu exceptia comparabilei 3 unde apartamentul este renovat proaspat.
6. Alte imbunatatiri, afecteaza valoarea proprietatii, aplicandu-se ajustari negative pe comparabilele 2 si 3 de 4.000 euro pentru mobilat si utilat partial.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 2 la raport.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluării a fost estimata ca fiind asimilabila valorii corectate a proprietatii comparabila 1 deoarece acestei comparabile i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustare bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

In acest context valoarea rezultata prin **abordarea prin piata**, este:

Specificatie	Valoare estimata de evaluator	
Apartament 3 camere decomandat - Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova, Su = 73,91 mp	278.840 lei	56.360 €

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea cotei indivize a terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune din imobilul in care este situat.

3.2.1. Abordarea prin venit - Estimarea valorii imobilului in ipoteza existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluării apartamentului de catre chirias

Abordarea prin venit calculează venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate, rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

In cadrul acestei abordări s-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Capitalizarea directă a veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit net, în valoarea lor prezentă. Această metoda este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare.

Metoda capitalizării directe presupune:

- **determinarea venitului brut potențial (VBP).** VBP este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare în ipoteza unui grad de ocupare de 100%;
- **determinarea venitului brut efectiv (VBE).** VBE este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
- **calculul venitului net din exploatare (VNE)** care se efectuează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt în sarcina proprietarului/investitorului așa cum rezultă din prevederile legale, contracte sau cutumă.

Sunt două categorii de cheltuieli:

- **cheltuieli fixe** care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi impozitele pe clădire și teren, cheltuielile pentru asigurare și paza, etc;
- **cheltuieli variabile** cum ar fi: utilități, salarii, administrație, amortizare, reparații și întreținere, dacă în contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- **rezerve pentru reparații capitale.**
- **estimarea ratei de capitalizare (c);**
- **aplicarea formulei de capitalizare directă și determinarea veniturilor capitalizate (Ven capitalizate):**

$$\text{Ven capitalizate} = \text{VNE} / c$$

Grila de calcul pentru abordarea prin venit este prezentată în Anexa 3 la raport.

Ipotezele de calcul pentru imobilul evaluat utilizate au fost următoarele:

- tarif chirie lunara apartament: 500 euro, chiria in zona situandu-se in intervalul 500-550 euro/mp, conform analizei de piata anterioare, considerandu-se ca tariful de chirie luat in calcul este viabil pentru proprietatea evaluata, cu finisaje si instalatii superioare.
- gradul de ocupare: 90%;
- s-au luat in calcul costurile necesare pentru intretinerea spatiilor si a dotarilor, defalcate pe fiecare an de functionare;
- chiriiasi isi platesc direct utilitatile (electricitate, incalzire, etc);
- avand in vedere conditiile pietei, apreciem o rata de capitalizare in valoare de 5,5% pentru spatii rezidentiale si respectiv de 7,5% pentru spatii comerciale (birouri), conform informatiilor din piata si din Revista Valoarea – Revista publicata de catre ANEVAR;

Determinarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 5,00 ÷ 7,50% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextul rentabilitatii solicitate pe piata specifica. Rata de capitalizare utilizata a fost estimata tinand seama de informatiile avute despre chirii si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla proprietatea evaluata, dar si de informatiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS si ANEVAR - Revista Valoarea), astfel s-a selectat rata de capitalizare 5,50% pentru spatii rezidentiale si 7,50% pentru spatii comerciale (birouri).

- s-au scazut costurile aferente unor finisaje si instalatii superioare, existenta centralei termice proprii, existenta mobilei si utilitatului cu electrocasnice in valoare 27.150 euro.

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 3 la raport.

In acest context valoarea rezultata prin **abordarea prin venit** este:

Specificatie	Valoare estimata de evaluator	
Apartament 3 camere decomandat - Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova, Su = 73,91 mp	298.127 lei	60.258 €

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea cotei indivize a terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune din imobilul in care este situat.

3.2.2. Abordarea prin venit - estimarea valorii apartamentului luand in calcul chiria prevazuta de contractul de inchiriere

La art. 2 din HCL nr. 36/31.01.2022 se prevede faptul ca: "Evaluarea se va efectua in conformitate cu Standardele ANEVAR, tinand cont de starea apartamentului la momentul predarii catre chiriias si existenta unui contract de inchiriere in derulare."

Analizand actele transmise s-a constatat ca la data evaluarii exista un contract de inchiriere in derulare cu o chirie lunara de 124,42 lei, conform Actului aditional nr. 5 la contractul de inchiriere nr. 361910/11.02.2005.

In vederea **estimarii valorii de piata** a imobilului, Standardele de Evaluare a Bunurilor prevede sa se ia in considerare existenta oricarui contract de inchiriere a imobilului si **sa se faca analiza chiriei din contract cu chiria de piata optenabila in zona respectiva si pentru un imobil similar.**

Asa cum este mentionat si in Referatul de aprobare nr. 28/20.01.2022 la proiectul HCL "intre Municipiul Ploiesti si doamna Angelescu Ana - Daniela este incheiat contract de inchiriere incepand [...], chiria actuala fiind stabilita in contractul de inchiriere potrivit art. 26 din O.U.G. nr. 40/1999 privind **protectia chiriasilor** si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte, actualizata."

Astfel, chiria stabilita in contractul de inchiriere **NU este o chirie de piata**, ci o chiria stabilita pe baza unui algoritm de calcul prezentat de legiuitor cu scopul, declarat in mod fara echivoc, de **protectie sociala a chiriasilor.**

Totodata, s-a constatat ca nivelul chiriei mentionat in contractul de inchiriere existent este mult inferior nivelului de chirie practicat la un imobil similar in zona de amplasament a imobilului evaluat, respectiv echivalentul in lei a **500 - 550 euro lunar.**

In aceasta situatie, utilizarea in analiza si in calcule a chiriei din contractul de inchiriere aflat in derulare (124,42 lei), asa cum a fost formulata expres cererea clientului, invalideaza respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, fiind o abatere semnificativa de la acestea, iar rezultatul nu corespunde valorii de piata a imobilului.

In acest context valoarea rezultata prin **abordarea prin venit** ce **nu este o valoare de piata a imobilului**, utilizand chiria prevazuta in contractul de inchiriere, este:

Specificatie	Valoare estimata de evaluator	
Apartament 3 camere decomandat - Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova, Su = 73,91 mp	19.704 lei	3.983 €

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea cotei indivize a terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune din imobilul in care este situat.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Reconcilierea valorilor

- IPOTEZA SPECIALA:** Estimarea valorii apartamentului in ipoteza speciala a existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii apartamentului de catre chirias (prezentate in memoriile tehnice si de arhitectura furnizate de catre client);

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr. crt.	Specificație	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
1	Abordarea prin piata	278.840,00	56.360,00
2	Abordarea prin venit	298.127,00	60.258,00

Estimarea finală a valorii se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv :

	Abordarea prin piata	Abordarea prin venit
Adecvarea	Cantitatea și calitatea mare de informații despre tranzacțiile efectuate consideră această abordare ca fiind adecvată	Datorită informațiilor relativ corecte despre tariful chiriei proprietatilor, această abordare este mai puțin adecvată
Pecizia	Se folosește un număr mare de proprietăți comparabile, iar corecțiile sunt relativ precise, astfel rezultând o precizie foarte bună	Folosește doua tipuri diferite de informatii culese de pe piata (pret vanzare si chiria), cu o pecizie care ar putea fi relativ bună
Cantitatea de informatii	Suficientă	Suficientă

Se constată că atât din punct de vedere al adecvării cât și al preciziei, abordarea prin piata este cea mai indicată.

In acest context, ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate, la data de 20.06.2022, valoarea estimată prin abordarea prin piata, respectiv:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Apartament 3 camere decomandat, N.C. 125478-C1-U8, Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova	278.840,00 lei	56.360,00 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta **valoare de piata estimata in ipoteza speciala a existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii de catre chirias** si poate constitui o baza in vederea vanzarii prin licitatie 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.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. 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 ipozelor și ipotezelor speciale menționate.

- IPOTEZA SPECIALA:** Estimarea valorii apartamentului luând în calcul chiria prevazuta in actul additional nr. 1174/17.01.2022 la contractul de inchiriere nr. 361910/2005 (**aceasta valoare nu este valoare de piata, fiind o abatere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor - anevar 2022, fiind prezentata strict la solicitarea expresa a clientului**).

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Apartament 3 camere decomandat, N.C. 125478-C1-U8, Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova	19.704,00 lei	3.983,00 €

Nota: Valoarea de mai sus **NU este valoare de piata si NU respecta Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR – 2022, aceasta fiind calculata doar ca urmare a solicitarii exprese a clientului**.

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

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular
Director general



CENTRALIZATOR

1: ESTIMAREA VALORII APARTAMENTULUI IN IPOTEZA EXISTENTEI FINISAJELOR SI INSTALATIILOR OFERITE DE CONSTRUCTOR LA DATA PRELUARII APARTAMENTULUI DE CATRE CHIRIAS

VALORI ESTIMATE PE BAZA CELOR DOUA ABORDARI IN IPOTEZA EXISTENTEI FINISAJELOR OFERITE DE CONSTRUCTOR LA DATA PRELUARII DE CATRE CHIRIAS (FARA TVA)				
Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)	
Apartment 3 camere de comandat - Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova, Su = 73,91 mp	Abordarea prin piata	278.840,00	56.360,00	
Apartment 3 camere de comandat - Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova, Su = 73,91 mp	Abordarea prin venit	298.127,00	60.258,00	

VALOARE PROPUSE DE EVALUATOR IN IPOTEZA EXISTENTEI FINISAJELOR SI INSTALATIILOR OFERITE DE CONSTRUCTOR LA DATA PRELUARII APARTAMENTULUI DE CATRE CHIRIAS (FARA TVA)			
Specificatie	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)	
Apartment 3 camere de comandat - Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova, Su = 73,91 mp	Abordarea prin piata	278.840,00	56.360,00

2: ESTIMAREA VALORII APARTAMENTULUI LUAND IN CALCUL CHIRIA PREVAZUTA DE CONTRACTUL DE INCHIRIERE - NU ESTE VALOARE DE PIATA (ABATERE DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - ANEVAR 2022)

Specificatie	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
Apartment 3 camere de comandat - Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova, Su = 73,91 mp	Abordarea prin venit	3.983,00

Elemente de comparatie	Apartment 3 camere	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova	Ploiesti, zona Eroilor (Sala Sproturilor), jud. Prahova	Ploiesti, zona Eroilor, jud. Prahova	Ploiesti, str. Victoras, jud. Prahova
N.C.	125478-C1-U8			
Provenienta informatii comparabile		galaxy-imob.ro	marshall-imobiliare.ro	imoradar24.ro
Pret de oferta (euro)		79.900	92.000	93.000
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		79.900	92.000	93.000
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		79.900	92.000	93.000
Conditii de vanzare		independent	independent	independent
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		79.900	92.000	93.000
Stadiul tranzactiei		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Pret corectat		77.503	89.240	90.210
CORECTII PENTRU:				
Amplasament / Locatie	Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova	mult mai bun, cu acces facil la mijloacele de transport si supermarketuri	mult mai bun, cu acces facil la mijloacele de transport si supermarketuri	similar
Ajustare		-10,00%	-10,00%	0,00%
Valoare ajustare		-7.750,30	-8.924,00	0,00
Numar camere	3	3	3	3
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Arie utila (mp)	73,91	74,00	74,00	78,00
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Etaj	etajul 3 din P+4	etajul 4 din P+8	etajul 3 din P+4	parter din P+4
Ajustare		0,00%	0,00%	2,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	1.804,20
Centrala termica proprie	fara CT proprie	da, CT pe gaz	da, CT pe gaz	da, CT pe gaz
Ajustare		-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00
Valoare ajustare		-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00
Finisaje	medii, la nivelul finisajelor de la data predarii catre chirias	medii si superioare, necesita refacerea si inlocuirea unor finisaje si igienizare	superioare	superioare, renovat recent
Ajustare		-11.890,00	-16.240,00	-21.650,00
Valoare ajustare		-11.890,00	-16.240,00	-21.650,00
An constructie	1998	1992	1989	1998
Ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Utilitate functionala	decomandate	decomandate	decomandate	decomandate
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Alte dotari	fara	fara	partial mobilat si utilat	partial mobilat si utilat
Ajustare		0,00	-4.000,00	-4.000,00
Valoare ajustare		0,00	-4.000,00	-4.000,00
TOTAL AJUSTARI		-21.140	-30.664	-25.346
PRET AJUSTAT		56.363	58.576	64.864
Ajustare totala neta		-21.140	-30.664	-25.346
Ajustare totala bruta		21.140	30.664	28.954
Numar ajustari		3	4	4
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,265	0,333	0,311
VALOARE APARTAMENT - rotunjit (EURO)	56.360,00			
VALOARE APARTAMENT - rotunjit (LEI)	278.840,00			



ABORDAREA PRIN VENIT

Estimarea valorii apartamentului in ipoteza speciala a existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii apartamentului de catre chirias (prezentate in memoriile tehnice si de arhitectura furnizate de catre client)

DENUMIRE ACTIV	U.M.	Proprietate imobiliara
Localizare		Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova
VENITURI		
tarif chirie	lei	500,00
curs de schimb	euro / lei	4,9475
venituri anuale din chirii	lei	29.685,00
Venit brut potential	lei	29.685,00
Grad de ocupare	%	90,00%
Venit brut efectiv	lei	26.716,50
CHELTUIELI		
impozit	lei	160,00
asigurare	lei	100,00
Total cheltuieli fixe	lei	260,00
rezerve pentru inlocuire (reparatii - intretinere)	lei	1.335,83
Total cheltuieli variabile	lei	1.335,83
managementul proprietatii	lei	1.335,83
Total cheltuieli pentru reparatii	lei	1.335,83
Total cheltuieli de exploatare	lei	2.931,65
VENIT NET EXPLOATARE	lei	23.784,85
Rata capitalizare	%	5,50%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	432.451,82
Cheltuieli cu amenajarile interioare + CT + mobila + utilare	lei	134.325,00
Cheltuieli cu amenajarile interioare + CT + mobila + utilare	euro	27.150,00
VALOARE APARTAMENT_rotunjit	lei	298.127,00
VALOARE APARTAMENT_rotunjit	euro	60.258,00



ABORDAREA PRIN VENIT

Estimarea valorii apartamentului luand in calcul chiria prevazuta in actul additional nr. 1174/17.01.2022 la contractul de inchiriere nr. 361910/2005

DENUMIRE ACTIV	U.M.	Proprietate imobiliara
Localizare		Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bl. 18 I, sc. A, ap. 9, etajul 3, jud. Prahova
VENITURI		
tarif chirie	lei	124,42
venituri anuale din chirii	lei	1.493,00
Venit brut potential	lei	1.493,00
Grad de ocupare	%	100,00%
Venit brut efectiv	lei	1.493,00
CHELTUIELI		
impozit	lei	160,00
asigurare	lei	100,00
Total cheltuieli fixe	lei	260,00
rezerve pentru inlocuire (reparatii - intretinere)	lei	74,65
Total cheltuieli variabile	lei	74,65
managementul proprietatii	lei	74,65
Total cheltuieli pentru reparatii	lei	74,65
Total cheltuieli de exploatare	lei	409,30
VENIT NET EXPLOATARE	lei	1.083,70
Rata capitalizare	%	5,50%
VENITURI CAPITALIZATE	lei	19.703,64
VALOARE APARTAMENT_rotunjit	lei	19.704,00
VALOARE APARTAMENT_rotunjit	euro	3.983,00

NOTA:

Aceasta valoare nu este valoare de piata, fiind o abatere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2022 (a fost prezentata strict la solicitarea expresa a clientului)



COMPARABILE IDENTIFICATE

galaxyimob.ro/vanzare-apartament-3-camere-eroilor-ploiesti-gl60ph04146-333215.html



GALAXY IMOB®
Asociație Imobiliară

Echipa **FRANCIZA** Vanzari • Inchirieri • **NE MARIM ECHIPA**

Clienți • Investiții • Contact **FAVORITE**

Login în Softimobil CRM

Oferte active: 22043
Oferte exclusive: 3972
Oferte cu cheie: 1998
Agenți activi: 182

Prima pagină • Vanzari Apartamente • Vanzari Apartamente judetul Prahova • Ploiesti • 3 camere • Vanzari 3 camere Eroilor • Vanzari Apartamente Eroilor

Vanzare apartament 3 camere, confort 1A, Ploiesti, zona Eroilor

OFERTA A FOST VANDUTA

Eroilor, Ploiesti
Oferta urmatoare >>>

Pret Vanzare: 79.990 EUR

Actualizat la: 2 Ianuarie 2022
431 afisari



★★★★★
GLX60PH Antonio Popescu
Partener Galaxy Imob

Adauga parerea ta
Vezi parerile despre agent
Vezi pagina agentului

Contacteaza prin telefon
Click pentru numarul de telefon

Nume _____

Telefon _____

Email _____

Va rog sa ma contactati, sunt interesat de oferta cu ID: GLX60PH04146.

3+2+ ☐ Căd. securitate

Descriere oferta

Vanzare apartament 3 camere, confort 1A semidecomandat, in Ploiesti, zona Eroilor (Sala Sporturilor), situat la etajul 4 intr-un bloc cu regimul de inaltime S+P+8.
Imobilul este construit in anul 1992, pe cadre de beton, izolat termic la exterior cu polistiren de 10 cm EPS 80.
Apartamentul are o suprafata utila de 74 mp, suprafata utila totala 84 mp, suprafata construita 90 mp si dispune de: interfon, scara curata si renovata, lift nou, separatie de gaze, centrala termica proprie, instalatia termica pe cupru, calorifere din otel, tamplarie PVC cu geam termopan, 2 bai, 3 balcoane, debare etc.
Vecinatati: Sala Sporturilor, mijloc de transport in comun, scoala, gradinita, m after school etc.
Pret: 79990 Euro, negociabil.

galaxyimob.ro/vanzare-apartament-3-camere-eroilor-ploiesti-gl60ph04146-333215.html



GALAXY IMOB®
Asociație Imobiliară

Echipa **FRANCIZA** Vanzari • Inchirieri • **NE MARIM ECHIPA**

Clienți • Investiții • Contact **FAVORITE**

Login în Softimobil CRM

Oferte active: 22043
Oferte exclusive: 3972
Oferte cu cheie: 1998
Agenți activi: 182

CONTACT NON STOP

Informatii eficienta energetica

Clasa energetica:
Consumul de energie primara:
Indicete de emisii echivalent CO2:
Consum de energie din surse regenerabile:

Caracteristici

Tip oferta: apartament	Confort: 1A	Etaj: 4
Numer camere: 3	Compartimentare: semidecomandat	Total etaje: 8
Anul constructiei: 1990	Structura Imobil: beton	Orientare: Sud Est
Pret Vanzare: 79.990 EUR	Tip tranzactie: Vanzare	Parcare: Perimetral
Suprafata utila: 84 mp	Numer bai: 2	Locuri de parcare: 2
Suprafata construita: 90 mp	Numer Balcoane: 3	Incalzire: Centrala proprie

Dotari

- ✓ Acces internet: Cablu,
- ✓ Alte spatii utile: Spatiu depozitare, Dressing, Dependinte, Posibilitate compartimentare,
- ✓ Amenajare strazi: Asfaltate, Mijloace de transport, Iluminat stradal,
- ✓ Contorizare: Apometre, Contor gaz, Contor curent electric,
- ✓ Dotari imobil: Interfon, Lift,
- ✓ Ferestre cu geam termopan: PVC,
- ✓ Izolatii termice: Exterior,
- ✓ Servicii imobil: Administrare,
- ✓ Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere,
- ✓ Stare interior: Necesita renovare,
- ✓ Teren: La scara, Acces auto,
- ✓ Usa intrare: Lemn,
- ✓ Usa interior: Lemn,
- ✓ Utilitati generale: Curent Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Internet,

☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu Termenii si conditiile siteului.

Trimite

GALAXY IMOB
SERVICII COMPLETE
INSTALATI SANITARE / ELECTRICE
- RESPONSALE
- NEPLACUT
- MONTAJ
- MENTENANTA

0748. 112. 112 NON STOP

VDI
Oferte imobiliare din Romania
Anunturi imobiliare
Noutati in fiecare zi
Haisi tu pe: www.vdi.ro
Anunturi Imobiliare in Romania

Powered by Softimobil CRM

GALAXY IMOB®
Asociație Imobiliară

200 agenti au
100% comision

50 euro / luna

0748.112.112
NON STOP



COMPARABILE IDENTIFICATE

galaxyimob.ro/vanzare-apartament-3-camere-eroilor-ploiesti-glx60ph04146-333215.html



GALAXY IMOB®
Asociație Imobiliară

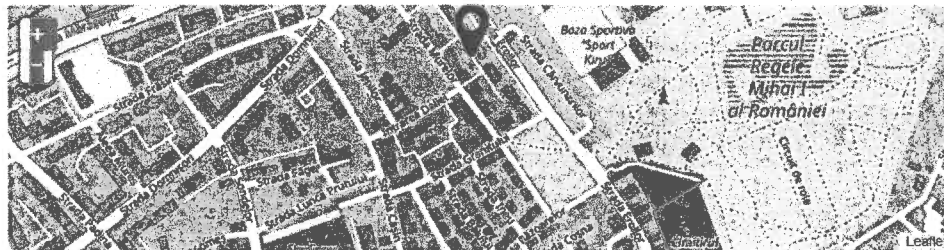
Echipa **FRANCIZA Vanzari** ▾ Inchirieri ▾

NE MARIM ECHIPA

Clienți ▾ Investiții ▾ Contact

FA

Poziționare pe Harta



Pretul piete apartament de vanzare 3 camere Eroilor

79990 EUR

Pretul mediu este de: 74495 EUR
↑ 6.87%

952.26 EUR/mp

Pretul mediu/mp este de: 886.85 EUR
↑ 6.87%

Oferte similare



← → ↺ marshall-imobiliare.ro/apartament-3-camere-de-vanzare-zona-eroilor-74-mp-msh4136dk

🔍 ⭐ 👤 ⋮

Salvează
Compart
Alerta Pret
Printează
🔍
🔍



👍 1400 📧 1400 📞 1400

📞 1400

Apartment 3 camere de vanzare, zona Eroilor, 74 mp

92.000 EUR

ID OFERTA: MSH4136DK

0733 358 130

CELE DETALII

Caracteristici

Nr. Camere:	3	Etaj:	Etaj 3 / 4
Compartimentare:	-	Regim înalt/mr:	P+4E
Confort:	1	An construcție:	1989
Suprafata utila:	74 mp	Structura rezistentă:	Beton
Suprafata construita:	-	Nr. Balcoane:	2
Nr. Bucatarii:	1	Nr. Garaje:	-
Nr. Bai:	2	Nr. Locuri parcare:	-

Finisaje

Stare interior:	Renovat, Buna	Pereti:	Vopsea lavabila, Falanta, Tapet
Podele:	Parchet, Gresie	Ferestre cu geam termopan:	PVC
Usa intrare:	Lemn	Usi interior:	Deluxane

Dotari

Alte spații utile: Debara
Bucatarie: Parțial mobilată, Parțial utilată
Cămin: Aparatură, Cămin gaz
Mobilă: Parțial
Dotări: Mobilă, Interfon

Utilități

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare
Sistem încălzire: Centrală proprie, Calorifere
Climatizare: Aer condiționat

Localizare



COMPARABILE IDENTIFICATE

imoradar24.ro/anunturi/78-mp-apartament-vanzare-eroilor-2469437

Apartment de vânzare in Ploiesti Eroilor cu 3 camere la 93.000 €

Acasa · Prahova · Ploiesti · Eroilor · Apartment 3 Cam 2 Bai Parter, Mobilat & Utilat Zona Eroilor



Agencie
93.000 €

3 luni în urmă

Apartment 3 Cam 2 Bai Parter,
Mobilat & Utilat Zona Eroilor

Selecționează o problemă

Detalii

Camere	3	Suprafata utilă	78 m²
Total etaje	4	Construit	1990
Etaj	Parter	Compartimentare	Decomandat
Tip Apartment	Apartment in Bloc		

Descriere

De vanzare Apartment 3 Camere Decomandat Cu 2 Bai situat la parterul blocului cu 4 etaje, într-o zona liniștită și foarte aproape de Sala Sportului Olimpia, pe strada Victoriei. Proiectarea se poate face imediat aflându-se în momentul de față exact în starea în care se vinde. Apartamentul dispune de vedere fata si spate, este finisat (nu necesita imbunatatiri) si are următoarele dotari: - instalatie electrica si sanitara schimbată - Finisaje superioare Bucatarie mobilată si utilată (cuptor, plita si hota Hotpoint Ariston), masa + 4 scaune - centrala termica Baxi cu telecomanda si termostați Noi intrare: parter:stejar, oglinda stejar, comoda stejar, cuier stejar, dulap haine Living: Comoda TV, placa TV, Vitrina, Etajera, Comoda, 3 canapele (1,2,3 locuri), Masuta Cafea Dormitor mic: Pat, noptiera, stănoier, brou, scaun Hol mare: Dressing Baie mica: Oglinda, suport accesorii, masca chiuveta Baie mare: Rezervor WC incorporat, WC suspendat, Cabina Dus, Corp suspendat, Masca chiuveta + lăvașor, oglinda Fata de pozete prezentate, acesta se vinde fara decoratiuni, televizor, frigider, masina de spalat rufe, corpuri iluminat dormitor mic si dormitor mare, mobilier dormitor mare, baterie dus, baterie chiuveta, suport prosop, Hotele, bucataria si baie sunt placate cu gresie iar in living si dormitoare a fost montat parchet Toate usile sunt din ferm masiv (model deosebit) Apartamentul beneficiaza de gradina amenajata in fata si in spatele blocului. Noul proprietar va avea acces la urmatoarele: uscatorii blocului de la parter si in care sunt 2 rafturi ale lui, boxa exteriora amenajata si prevazuta cu 2 rafturi, acces la subsoi. Pretul este usor negociabil. Excluz agentie! Confort: 1 Tip Imobil: Bloc de apartamente Numar Bai: 2 Constaton cumparator: 0% Posibilitate parcare: Da Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.



S.R.L.

Se alege un număr de celule din transformatorul
de alimentare în scopul realizării
unor dispozitive de protecție (închiriată fiind
la p. 10) și pe care conductoarele electrice
sunt conectate la bornele
ale transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.

În acest caz se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule. Oricum, în cazul
în care se realizează o protecție a rîndului
de alimentare din celule, trebuie să se realizeze
o protecție a conductoarelor electrice care
sunt conectate la bornele transformatorului.