



**RAPORT DE EVALUARE –
APARTAMENT 4 CAMERE
INCLUSIV BOXĂ, TEREN AFERENT
ȘI CONSTRUCȚIE ANEXĂ SITUAT ÎN
PLOIEȘTI, STR. RAHOVEI, NR.12,
PARTER ,AP.1, JUD. PRAHOVA,
NR. CAD 141798-C1-U1**

BENEFICIAR

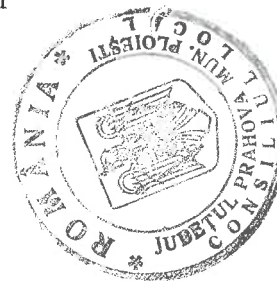
Municipiul Ploiești

DATA

16.10.2017

Nr. Raport

104/16.10.2017



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 21810/06.10.2017, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare APARTAMENT 4 CAMERE, INCLUSIV BOXĂ. TEREN AFERENT ȘI CONSTRUCȚIE ANEXĂ SITUAT ÎN PLOIEȘTI, STR. RAHOVEI, NR.12, PARTER, AP.1, JUD. PRAHOVA, NR. CAD 141798-C1-U1.

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

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

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017.



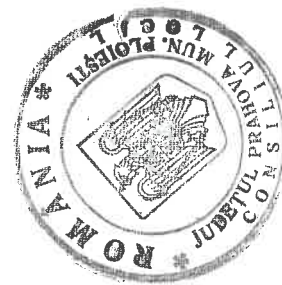
Opinion SRL
Expert evaluator:

Florian Robescu



Cuprins

Capitolul I	3
1.1. <i>Certificarea evaluatorului</i>	3
1.2. <i>Rezumatul concluziilor importante</i>	4
Capitolul II	5
2.1. <i>Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport</i>	5
2.2. <i>Identificarea evaluatorului</i>	5
2.3. <i>Identificarea clientului</i>	5
2.4. <i>Identificarea utilizatorului</i>	5
2.5. <i>Scopul evaluării</i>	5
2.6. <i>Identificarea proprietății de evaluat</i>	5
2.7. <i>Identificarea drepturilor asupra proprietății</i>	7
2.8. <i>Tipul valorii și definiția acesteia</i>	7
2.9. <i>Data efectivă a opiniei asupra valorii</i>	8
2.10. <i>Amploarea investigației</i>	8
2.11. <i>Natura și sursa informațiilor utilizate</i>	9
2.12. <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	9
2.13. <i>Restricții de utilizare, distribuire sau publicare</i>	10
2.14. <i>Confirmarea conformității cu SEV</i>	10
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor	10
3.1. <i>Descrierea situației juridice</i>	10
3.2. <i>Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente</i>	10
3.3. <i>Date despre aria de piață</i>	10
3.4. <i>Analiza pieței imobiliare</i>	11
3.5. <i>Descrierea terenului și a construcției</i>	14
3.6. <i>Date privind impozitele</i>	15
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile	15
4.1. <i>Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber</i>	15
4.1.2. <i>Cea mai bună utilizare a terenului construit</i>	16
4.2. <i>Evaluarea terenului</i>	16
4.2.1. <i>Comparația directă</i>	17
4.3. <i>Abordarea prin piață</i>	20
4.4. <i>Reconcilierea și opinia finală asupra valorii</i>	24
4.5. <i>Data raportului de evaluare</i>	25
4.6. <i>Calificările evaluatorilor</i>	25
ANEXE	26



Capitolul I

1.1. Certificarea evaluatorului

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

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

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

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 compuse din ediția 2017 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2017.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

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

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



Opinion SRL
Expert evaluator:

Florian Robescu

1.2. Rezumatul concluziilor importante



OBIECTUL EVALUĂRII	APARTAMENT 4 CAMERE, INCLUSIV BOXĂ TEREN AFERENT ȘI CONSTRUCȚIE ANEXĂ, NR. CAD 141798-C1-U1
LOCALIZARE	PLOIEȘTI, STR. RAHOVEI, NR.12, PARTER, AP.1, JUD. PRAHOVA
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL25/29.01.2016
SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	06.10.2017
DATA EVALUĂRII	16.10.2017
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.5854 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ APARTAMENT NR.1, BOXĂ ȘI TEREN COTĂ INDIVIZĂ DE SUB CONSTRUCȚIE 92.03 mp din 170 mp	51.412 euro / 235.745 lei.
CONSTRUCȚIE C2 ȘOPRON	Construcția C2 Șopron, ridicată în 1920 conform documentației, nu prezintă valoare în prezent. Starea este degradată, construcția este alcătuită din materiale ușoare, cu diverse improvizații. Costurile de înlăturare ale construcției sunt modice, neinfluențând valoarea totală a terenului. În concluzie, în opinia evaluatorului, construcția nu prezintă valoare pozitivă sau negativă.
VALOARE PIAȚĂ TEREN 102.83 MP COTA INDIVIZA CURTE DIN 191 MP + 4 MP COTĂ EXCLUSIVĂ de sub construcție C2 Șopron (TOTAL 106,83 mp)	18.588 euro / 85.233 lei echivalent 174 euro/mp
VALOARE TOTALĂ PROPRIETATE (Apartament inclusiv boxă 5.06 mp, teren 92.03 mp cotă indiviză sub construcție din 170 mp și teren cota indiviză 102.83 mp + 4 mp cotă exclusivă din 191 mp curte)	70.000 euro / 320.978 lei
VALOARE PIATA TOTALĂ TEREN CURTE 191 MP	33.234 euro / 152.391 lei sau 174 euro/mp
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	

Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Doja, nr.17, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr. 0551, prin expert evaluator Florian Robescu – legitimație 18215. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 21810/06.10.2017.

2.4. Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre.

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat este reprezentat apartament cu 4 camere și dependințe, boxă, construcție anexă, teren de sub construcție în cotă indiviză cu suprafață de 92,03 mp, teren curte aferent în cotă indiviză în suprafață de 102,83 mp și teren situat sub construcția anexă cotă exclusivă 4 mp, este situată în Ploiești, str. Rahovei, nr.12, parter, ap.1, Jud. Prahova.

Apartamentul are suprafață construită de 153,29 mp, respectiv suprafața construcției anexe de 4 mp. Suprafața utilă este de 114,43 mp. Datele despre suprafețe sunt preluate din HCL 25/29.01.2016, extrasul CF nr. 80750/01.09.2017, extrasul CF nr. 80740/01.09.2017, extrasul CF nr.80728/01.09.2017 și extrasul CF nr.85915/18.09.2017 respectiv Relevu FN/06.09.2016, executat de Ion St. Ștefan- persoană fizică. Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Apartamentul a fost identificat cu ajutorul reprezentanților Municipiului Ploiești. Conform HCL 25/29.01.2016, apartamentul 1 beneficiază de teren situat sub construcție (cotă indiviză) de 92,03 mp din totalul de 170 mp și teren curte (cotă indiviză) 102,83 mp, din 191 mp, precum și teren situat sub construcția anexă (cotă exclusivă) 4 mp. Localizare:

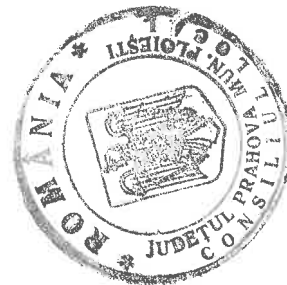




Fig.1 Imobil subiect, Ploiesti, str. Rahovei, nr.12, parter, ap.1, Jud. Prahova – Vedere satelit

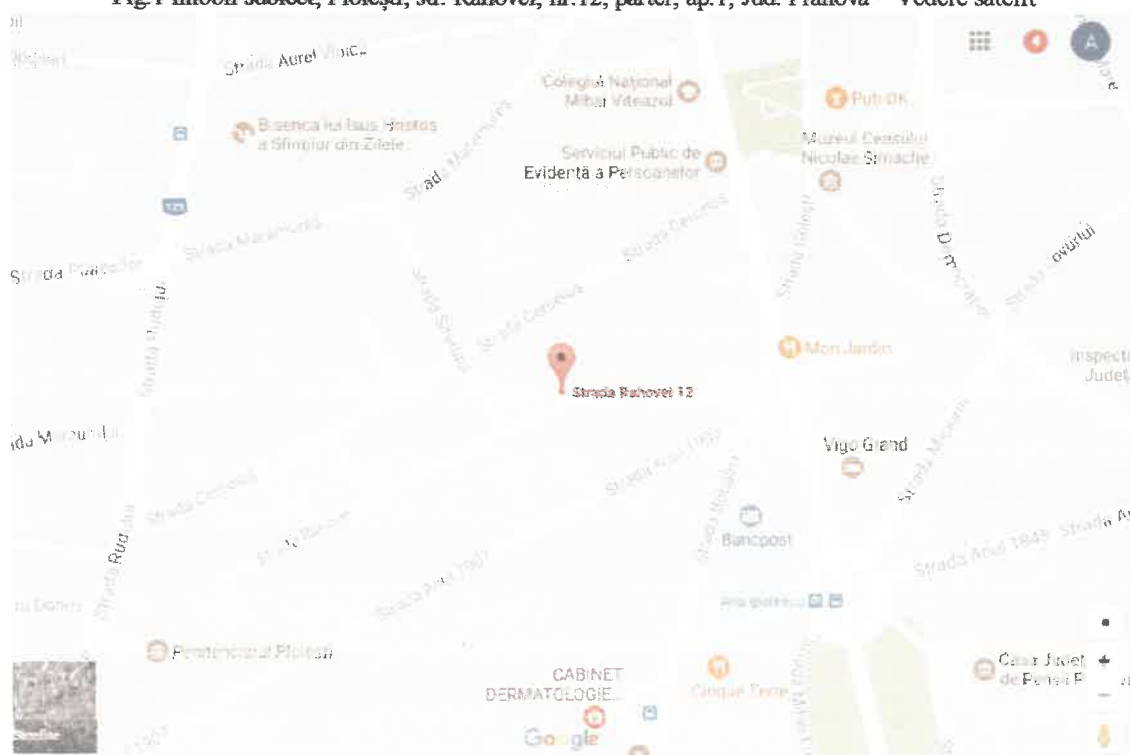


Fig.2 Imobil subiect, Ploiești, str. Rahovei, nr.12, parter, ap.1, Jud. Prahova – Vedere Google Maps

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL25/29.01.2016 menționat în extrasele de carte funciară nr. 80728/01.09.2017, nr. 85915/18.09.2017, nr.80740/01.09.2017 și nr.80750/01.09.2017 furnizat de către client. Imobilul aparține domeniului privat.



2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

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

Conform Standardelor de Evaluare 2017 "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

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

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

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

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

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



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

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

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

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

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

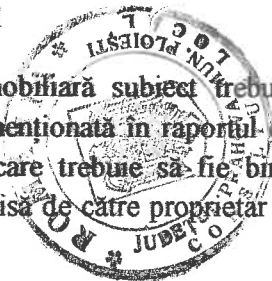
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii proprietății este 16.10.2017. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 16.10.2017 este : 1€ = 4.5854lei.

2.10. Amplarea investigației

În ziua inspecției, 06.10.2017, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Ștefan Georgian. S-a permis accesul evaluatorilor și a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat alte limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului.

Imobilul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești. Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.



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

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Informații generale:

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

Informații specifice proprietății:

- Extras CF 80728/01.09.2017
- Extras CF 85915/18.09.2017
- Extras CF 80740/01.09.2017
- Extras CF 80750/01.09.2017
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu Nr.CAD. 142154
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu Nr.CAD. 141798
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu Nr.CAD. 142155
- Relevu FN/06.09. 2016
- Hotărâre 25/29.01.2016

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

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



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

- Evaluatorul nu are cunoștințe privind încadrarea imobilului în categoria monumentelor istorice sau în categorie de risc seismic ridicat.

În cazul în care ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport sunt eronate, evaluatorul își rezervă dreptul de a emite un alt raport de evaluare în baza noilor informații furnizate.

2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

2.14. Confirmarea conformității cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiului Ploiești conform HCL25/29.01.2016 menționat în extrasele de carte funciară nr. 80728/01.09.2017, nr. 85915/18.09.2017, nr.80740/01.09.2017 și nr.80750/01.09.2017 furnizat de către client.. Imobilul aparține domeniului privat.

Conform extraselor de CF actualizate furnizate de către client, nu există sarcini intabulate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Apartamentul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat.

3.3. Date despre aria de piață

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

Analiza ofertei și cererii

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

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

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

Echilibrul pieței

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

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform studiilor de piață întocmite de compania Darian DRS, "piața tranzacțiilor imobiliare din România a crescut în primul semestru din 2016 cu aproximativ 80% față de aceeași perioadă a anului precedent. Totalul investițiilor din primul semestru al anului se găsește undeva în jurul valorii de 360 de milioane de euro. În ceea ce privește defalcarea pe regiuni, Capitala ocupă primul loc cu aproximativ jumătate din valoarea tranzacțiilor, urmată de Sibiu cu aproximativ 30%. În ceea ce privește defalcarea pe segmente imobiliare, aproximativ jumătate din tranzacții s-au derulat în sectorul de retail, 35% în cel de birouri și aproximativ 15% în industrial. Îmbunătățirea condițiilor de creditare coroborat cu apetitul crescut al bancilor și investitorilor mari pentru produse de calitate ridicată nu fac decat să încurajeze noile investiții în domeniul imobiliar. Cu toate acestea, lichiditatea pe piață este totuși limitată de către furnizori, iar produsele de calitate aflate în diferite stadii de lichidare sunt tot mai rare.

Referitor la anul 2017, conform antena3.ro, piața imobiliară din România se află pe un trend ascendent, nivelul dezvoltării acestui domeniu fiind în strânsă legătură cu creșterea economică înregistrată de România în ultimul an. Atât Guvernul, Parlamentul și instituțiile publice și locale, cât și investitorii și dezvoltatorii imobiliari au un scop comun și anume menținerea, în 2017, a acestei tendințe de creștere. Fiind un domeniu viu, în permanentă mișcare, evoluția și fluctuațiile din acest domeniu îi interesează în egală măsură pe cumpărătorii de locuințe. În sprijinul lor, dar și al constructorilor și al oamenilor de afaceri din sectorul imobiliar, statul, prin puterea sa de reglementare, propune o serie de măsuri care să ducă la stimularea pieței imobiliare.

Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la apartamente de patru camere în Ploiești, au fost analizate un număr de 45 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuințare ca și proprietatea subiect, etaj parter/ultimul etaj. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare (analizeimobiliare.ro).

Valorile variază între 520 euro/mp și 1.415 euro/mp, în funcție de utilități, vechime, finisaje și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 817 euro/mp. Analiza este prezentată mai jos:



Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (45 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret ofertă/vânzare (€)	--	69.000	47.000	200.000
Pret (€/mp)	--	817	320	1.214
Zile piață	--	135	1	1.415
Numar camere	4	4	4	4
Suprafata utila (mp)	114	90	70	155
Vechime constructie	1918	1966	1930	2017
Etaaj/Nivel	parter / 1	parter	parter	ultimul etaj / mansarda
Compartimentare	Decomandat	Decomandat	Circular	Decomandat
Calitate Finisaje	--	Medii (standard)	Inferioare	Lux

Restrângând analiza la zona subiect, au fost identificate 12 proprietăți având prețuri între 581 și 1013 euro/mp. Media se situează în jurul valorii de 812 euro/mp.

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (12 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret ofertă/vânzare (€)	--	90.500	60.500	200.000
Pret (€/mp)	--	812	581	1.013
Zile piață	--	178	2	601
Numar camere	4	4	4	4
Suprafata utila (mp)	114	94	75	155
Vechime constructie	1918	1973	1930	2017
Etaaj/Nivel	parter / 1	parter	parter	ultimul etaj / mansarda
Compartimentare	Decomandat	Decomandat	Circular	Decomandat
Calitate Finisaje	--	Medii (standard)	Inferioare	Lux

Suplimentar, s-a efectuat o analiză asupra apartamentelor cu 4 camere situate la casă, în Municipiul Ploiești. Au fost identificate valori între 514 euro/mp și 923 euro/mp, media situându-se la 765 euro/mp.

Au fost de asemenea analizate terenuri oferite spre vânzare. În Municipiul Ploiești, au fost identificate 32 de proprietăți, având prețuri între 24 și 275 euro/mp. Analiza a fost efectuată asupra terenurilor asemănătoare cu proprietatea subiect ca și suprafață și proprietăți. Valoarea medie reieșită din analiză este de 149 euro/mp.



Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (32 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	51.750	10.000	112.500
Pret (€/mp)	--	149	24	273
Zile piață	--	162	1	934
Suprafața teren (mp)	191	356	200	500
Front stradal	0	15	9	41
Utilități generale	--	Curent, apă, gaz, canalizare	Curent, apă, canalizare	Curent, apă, gaz, canalizare

Restrângând analiza la zona subiect, au fost identificate 12 proprietăți cu valori între 121 și 250 euro/mp. Prețul mediu a fost de 173 euro/mp.

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (12 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	60.000	36.000	105.000
Pret (€/mp)	--	173	121	250
Zile piață	--	30	1	640
Suprafața teren (mp)	191	300	257	485
Front stradal	0	11	8	24
Utilități generale	--	Curent, apă, gaz, canalizare	Curent, apă, gaz	Curent, apă, gaz, canalizare

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate și utilizând platforme specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o

imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate să difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.



3.5. Descrierea terenului și a construcției

Conform datelor primite de la client apartamentul este amplasat în Ploiești, str. Rahovei, nr.12, parter, ap.1, Jud. Prahova, are o suprafață utilă de 114,43 mp. Conform HCL 25/29.01.2016, apartamentul 1 beneficiază de teren situat sub construcție (cotă indiviză) de 92,03 mp din totalul de 170 mp și teren curte (cotă indiviză) 102,83 mp, din 191 mp. De asemenea, există și o construcție anexă, cu o suprafață de 4 mp, împreună cu terenul aferent acesteia de 4 mp. În zonă există clădiri de cult, ISJ Prahova, unități școlare, restaurante, instituții bancare, și transport în comun.

În interiorul apartamentului au fost identificate bunuri care nu fac obiectul prezentului studiu de evaluare.

Nr. Cadastral	141798-C1-U1
Construcție	
Zona de amplasare	* localizare : Ploiești, str. Rahovei; * Zona are grad ridicat de construcție;
Artere importante	* este amplasat pe str. Rahovei. Strada este paralelă cu str. Anul 1907 și cu str. Cerceluș, și perpendiculară pe str. Bobâlna și respectiv str. Sitarului
Caracterul edilitar al zonei	* proprietatea este situată în zonă mixtă, preponderent rezidențială
Grad de poluare	* mediu
Ambient	* Zonă mixtă.
DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	
Terenul	Cota indiviză de 92,03 mp din 170 (indiviziune teren situat sub construcție) respectiv 102,83 mp cotă indiviză din 191 mp, curte. Terenul aferent curții are formă neregulată, accesul se face din stradă asfaltată și este împrejmuit cu gard din lemn. Există și o construcție anexă cu o suprafață de 4mp, precum și terenul aferent acesteia în cota exclusivă de 4 mp.
Accesul	Accesul se face de pe str. Rahovei
Construcțiile	Construcția are data PIF 1918 conform planului de amplasament. Construcția C2 Șopron are data PIF 1920, conform planului de amplasament.
Structura	Construcția are fundații din beton armat, structură de cărămidă. Acoperișul este tip terasă necirculabilă cu învelitoare de tablă. Regimul de înălțime al construcției este P+1. Au fost observate unele probleme de structură pe exteriorul clădirii (bucăți de zid căzute, fisuri). Informațiile sunt preluate din declarațiile proprietarului, nefiind prezentate documente care să ateste datele despre soluția constructivă.
Finisajele interioare	Pardoselile sunt din mozaic în bucătărie, grup sanitar și hol parchet în camere și un hol. Pereții gletuiți și finisați cu vopsea lavabilă în toate camerele, iar în baie pereții sunt acoperiți cu faianță. Tâmplăria este

	din lemn. Boxa nu prezintă finisaje. S-au observat fisuri în pereți, iar în ansamblu apartamentul se află într-o stare de degradare.
Finisaje exterioare	Finisajele sunt obișnuite, în stare de degradare.
Amplasament	Imobilul are următoarea amplasare: Ploiești, str. Rahovei, nr. 12, parter, ap. 1, Jud. Prahova
Suprafață	Suprafața totală desfășurată = 153,29 mp, utilă 114,43 mp, boxă 5,06 mp. Conform planului de amplasament, încăperile au următoarele suprafețe: - Cămară 2,31 mp - Bucătărie 8,34 mp - Culoar 9,10 mp - Cameră 18,57 mp - WC 1,77 mp - Bucătărie 3,91 mp - Cameră 12,17 mp - Hol 15,83 mp - Vestibul 2,47 mp - Cameră 13,87 mp - Baie 4,98 mp - Cameră 15,56 mp - Hol 2,05 mp - Terasă 3,50 mp
Utilizare actuală	La data inspecției, imobilul este folosit ca și spațiu rezidențial.
Utilități și instalații	Proprietatea beneficiază de rețea electrică, instalații sanitare, apă și canalizare. Încălzirea este asigurată de sobe din teracotă pe gaze..

3.6. Date privind impozitele

Conform informațiilor disponibile, impozitul pe apartament se situează în jurul valorii de 300 lei pentru Mun. Ploiești. Nu a fost efectuată o analiză detaliată asupra impozitului datorat, evaluatorul efectuând un calcul orientativ.

Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

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

Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

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

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;



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

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

- ☐ terenul este situat într-o zonă de locuințe/servicii;
- ☐ poziționarea terenului foarte bună;
- ☐ utilizarea proprietatilor din imediata vecinătate și din zona este de locuințe/ servicii
- ☐ zona este liniștită, nefiind pretabilă pentru activități industriale sau comerciale intense

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

4.1.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

În analiza CMBU a proprietăților ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Fiind vorba despre un apartament cu amplasare într-o zonă rezidențială, situată într-o zonă liniștită, unde gradul de poluare fonică este foarte redus, este impropriu de a găsi la momentul evaluării o altă destinație mai eficientă decât cea din prezent, respectiv imobil cu destinație de locuit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic) precum și profilul construcțiilor din zona aferentă proprietății;
- permisibilă legal - se analizează reglementările privind zonare, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere;
- fezabilă financiar - implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și, dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, utilizarea este fezabilă;

În concluzie, după analiza celor patru criterii, cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită, este aceea de proprietate rezidențială. Având în vedere calitatea construcției, apartamentul și vecinătățile imediate, nu se poate considera oportună existența unui spațiu de tip comercial sau industrial.

4.2. Evaluarea terenului

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



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

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

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

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

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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

- **Comparația directă;**

4.2.1. Comparația directă

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

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

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

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

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

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

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

În vederea aplicării metodei s-a analizat piața imobiliară a Mun. Ploiești urmărind identificarea unor tranzacții cu terenuri în zona intravilană a acestuia. Întrucât în ultimul an evaluatorul nu a identificat tranzacții, s-au avut în vedere mai multe oferte de vânzare de terenuri din zone apropiate proprietății de evaluat.

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

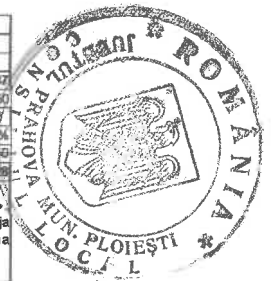
Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu construcții demolabile.

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

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

CARACTERISTICI		C O M P A R A B I L E		
		A	B	C
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti
AMPLASAMENT	Rahovei 12	Profi Lupeni	Zona Radu Staria	Bobalna
PROPRIETAR	Mun. Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	191	259	626	437
data inspectiei	06.10.2017	iulie 2017	iulie 2017	iulie 2017
pret/mp-oferta	?	193	173	150
valoare oferta	?	50000	108000	65550
id anunt		MSH5049PD	684200	139717
contact		0733-358130	0721-195827	0244701930
		ag.imob	ag.imob.	ag.imob.
alte caracteristici		teren cu demolabila	teren cu demolabil	teren liber

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	191.00	258	626	437	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		183	173	150	
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta	
Marja negociere (%)		-15%	-15%	-15%	
Marja negociere (EURO/mp)		-28.95	-25.95	-22.50	
Pret corectat (EURO/mp)		164	147	128	
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10%-15% in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrării informațiilor obtinute de la ofertantii si agenti imobiliari.				
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EURO/mp)		164	147	128	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EURO/mp)		164	147	128	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EURO/mp)		164	147	128	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Demolare casa 99 mp	Demolare casa 128 mp	Nu este cazul	
Ajustare (EURO)		10	8	0	
Ajustare (%)		0%	4%	0%	
Pret ajustat (EURO)		174	153	128	
Motivare ajustare	Pentru demolare s-a aplicat un pret de 30 euro/mp casa demolabila, calculat la suprafetele indicate de proprietari. Preturile sunt preluate din oferta atasata				
Conditii de piata	octombrie 2017	iulie 2017	iulie 2017	iulie 2017	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat (EURO/mp)		174	153	128	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Rahovei 12	Profi Lupeni	Zona Radu Stanien	Bobelna	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Drum acces	asfalt	Asfaltat	Asfaltat	asfalt	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Utilitati	Complete	Similar	Similar	Similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Suprafata	191.00	258	626	437	
Ajustare (%)					
Ajustare (EURO/mp)		0.00	21.00	21.00	
Motivare ajustare	Ajustarea s-a facut intre Comp A si Comp. B (174-153) pentru o suprafata mai mare de 300 mp respectiv intre A si C(174-128)				
Deschidere (m)	18.58	11.88	3	12	
Ajustare (%)		0%		0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00		21.00	0.00
Motivare ajustare	Evaluatorul a calculat raportul latimilor si a ajustat corespunzator. Comparabila A este cea mai asemanatoare ca raport (0.046) Ajustarea s-a calculat comparand Comp A si B(174 - 153)				
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Utilizare	rezidential	Rezidential	Rezidential	rezidential	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Regim de inaltime zona	P+2	Similar	Similar	Similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		0.00	42.89	21.00	
Pret ajustat (EURO/mp)		174	189	149	
Ajustare totala neta (EURO)		10.00	48.00	21.00	
Ajustare totala neta (%)		5%	28%	14%	
Ajustare totala bruta (EURO)		10.00	48.00	21.00	
Ajustare totala bruta (%)		5.18%	27.75%	14.00%	
Suprafata teren (mp)	191.00	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)		174			
VALOARE ESTIMATA (EURO)		33 234			



Conform abordării prin piață, valoarea estimată a terenului în suprafața de 191 mp este de 33.234 euro / 152.391 lei sau 174 euro/mp.

Conform abordării prin piață, valoarea estimată a terenului curte de 102.83 mp în cota indiviză din 191 mp + cotă exclusivă de 4 mp este de 18.588 euro / 85.233 lei echivalent 174 euro/mp.

Terenul în cotă exclusivă de 4 mp a fost evaluat ca fiind parte din terenul curte.



4.3. Abordarea prin piață

Această abordare utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Aplicarea acestei metode pornește de la premiza că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile de tranzacție ale unor proprietăți competitive și comparabile.

Această abordare se aplică la toate tipurile de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.

Analiza comparativă a proprietăților se axează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară. Elementele de comparație ce stau la baza aplicării acestei metode sunt :

- a) - drepturile de proprietate;
 - condiții de finanțare;
 - condițiile de vânzare;
 - condițiile de piață;

b) - localizarea, suprafața de teren, suprafața construcției utilă, vârsta efectivă, finisaje, calitatea construcției și starea tehnică, capacitatea de parcare, utilități.

Metoda comparației se bazează pe comparația directă a proprietății evaluate cu alte proprietăți sub raportul locației, destinației, suprafeței și calității, imobile care au fost vândute recent sau care sunt scoase la vânzare. Aceste proprietăți sunt cunoscute sub titulatura de comparabile.

În prezentul studiu, proprietățile imobiliare tranzacționate sau oferite spre tranzacționare care au fost folosite drept "comparabile", sunt prezentate în anexe (informațiile au fost obținute de la diverse agenții imobiliare așa cum sunt evidențiate și pe oferte de la finalul lucrării, precum și din presa locală, fiind anexate prezentului studiu).

În cadrul acestei abordări s-a folosit analiza prin comparații relative.

Analiza prin comparații relative este o componentă a analizei calitative. Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări, ea reflectând natura imperfectă a piețelor imobiliare.

Pentru aplicarea acestei tehnici s-au analizat, în cadrul studiului de evaluare, vânzările comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

În analiza comparațiilor relative, rezultatele vor fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare.

Rezultatul analizei calitative prin comparații relative de regulă este cuprins într-un interval de valori.

În cazul de față, au fost alese 4 comparabile asemănătoare cu proprietatea subiect, având același CMBU de rezidențial. Prezentarea comparabilelor se realizează în tabelul de mai jos:

21

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
PRET OFERTA/VANZARE	?	85,000	99,000	74,000	65,000
tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	oferta
corectie pt tip tranzactie (-10 %)		-13000	-15000	-3000	-1000
pret corectat		72,000	84,000	71,000	64,000
PRET/MP					
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral	integral	integral
comparabilitate		0	0	0	0
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
comparabilitate		0	0	0	0
CONDITII DE PIATA	Oct.17	Aug.17	Aug.17	Oct.17	Oct.17
comparabilitate		0	0	0	0
LOCALIZARE	Rahovei	ultracentral	similar	str Milcov	Spitalul Municipal
comparabilitate		superior	0	inferior	0
SUPRAFATA TEREN	106.83	116	286	598	0
comparabilitate		0	superior	superior	inferior
SUPRAFATA utila	114	106	109.87	144	75
comparabilitate		0	0	superior	inferior
VARSTA FIZICA	1918	1960	1935	1946	1940
comparabilitate		superior	superior	superior	superior
FINISAJE	satisfacata	medii	medii	necesita reno	satisfacatoare
comparabilitate		superior	superior	0	0
UTILITATI	soba	CT	CT	sobe pe gaze	CT
comparabilitate		superior	superior	0	superior
Garaj	nu	nu	da	nu	nu
comparabilitate		0	superior	0	0
Etaj	P	1	1	P	P
comparabilitate		superior	superior	0	0
COMPARTIMENTARE	semi	apartament 4 camere	apartament 4 camere	apartament 4 camere	apartament 4 camere
comparabilitate	semi	0	0	0	0
ACCES	stradal	stradal	STRADAL	stradal	stradal
comparabilitate		0	0	0	0
Boxa	da	da	nu	da	da
comparabilitate		0	inferior	0	0
COMPARABILITATE GENERALA		superior	superior	superior	inferior

PROPRIETATEA	COMPARABILITATE TOTALA
--------------	------------------------

B	84,000 superioara (corectie neg)	(6 corectii negative, 1 pozitiva)
A	72,000 superioara (corectie neg)	(5 corectii negative)
C	71,000 superioara (corectie neg)	(3 corectii negative, 1 pozitive)
SUBIECT		
D	64,000 inferioara (cor.poz)	(2 corectii negative, 2 pozitive)

valoarea de piata estimata: 70.000 euro, aferenta intervalului 64.000 - 71.000



În continuare se prezintă analiza comparației relative a elementelor de comparație pentru fiecare proprietate în parte.

Proprietatea comparabilă A este localizată ultracentral, zonă superioară Anul construcției 1966, finisajele, încălzirea pe centrală individuală, amplasarea la etajul 1, sunt elemente superioare subiectului. Suprafața utilă, suprafața curții, inexistența garajului, compartimentarea și accesul, existența boxei sunt elemente similare subiectului. Astfel:

- În cazul a 9 elemente de comparație proprietatea este similară cu proprietatea subiect;
- În cazul a 5 elemente de comparație proprietatea este superioara proprietății subiect(localizare, PIF, finisaje, utilități, etaj);

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este **superioara** proprietății subiect, ceea ce indică că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mica de 72.000 de euro.

Proprietatea comparabilă B este localizată în zona centrală, similară proprietatii subiect. Suprafața terenului din curte, vârsta construcției, calitatea finisajelor, încălzirea pe centrală, existența garajului, amplasarea la etajul 1 indică elemente superioare. Lipsa boxei prezintă inferioritate față de subiect. Astfel:

- În cazul a 1 element de comparație proprietatea este inferioara cu proprietatea subiect;
- În cazul a 6 elemente de comparație proprietatea este superioara proprietății subiect(suprafață teren, an PIF, finisaje, utilități, garaj, etaj);
- în cazul a 7 elemente de comparative proprietatea este similara subiectului.

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este **superioară** proprietății subiect, ceea ce indică că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 84.000 de euro.

Proprietatea comparabilă C este localizată în zona Milcov, zona inferioara proprietatii subiect. Suprafața de teren curte 598 mp, suprafața utilă totală 144, anul PIF, sunt elemente superioare subiectului. Localizarea este un element inferior.

Astfel:

- În cazul a 10 elemente de comparație proprietatea este similară cu proprietatea subiect;
- În cazul a 1 element de comparație proprietatea este inferioară proprietății subiect;
- În cazul a 3 elemente de comparație proprietatea comparabilă este superioară proprietății subiect.

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este **superioară** proprietății subiect, ceea ce indică că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 71.000 de euro.

Proprietatea comparabilă D este localizată în zona Spitalului Municipal, zona similara cu proprietatea subiect. Anul PIF și încălzirea pe centrală sunt elemente superioare subiectului. Lipsa terenului (cu ocazia verificării anunțului agenția imobiliară nu a putut preciza dacă există teren în proprietate, estimând că nu deține), și suprafața inferioară de 75 mp sunt elemente mai slabe față de subiect. Astfel:

- În cazul a 10 elemente de comparație proprietatea este similară cu proprietatea subiect.
- În cazul a 2 elemente de comparație proprietatea comparabilă este inferioară proprietății subiect.
- În cazul a 2 elemente de comparație proprietatea comparabilă este superioară proprietății subiect.

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este inferioară proprietății subiect, ceea ce indică că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 64.000 euro. Evaluatorul a considerat ca fiind mai importante suprafețele decât anul construcției marginal superior și încălzirea pe CT, care poate fi implementată cu ușurință în cadrul subiectului.

Evaluatorul estimează valoarea de 70.000 euro (320.978 lei) a proprietății imobiliare subiect inclusiv boxă, anexă, terenul situat sub construcție în cota indiviză de 92.03 mp din 170 mp, terenul exclusiv 4 mp, și terenul curte în cota indiviză de 102.83 mp din 191 deoarece această valoare este apropiată de valoarea comparabilei C (71.000 euro), care în opinia mea are caracteristici fizice, economice și juridice similare cu proprietatea subiect.

Conform solicitărilor clientului terenul curte cotă indiviză 102.83 mp și teren cotă exclusivă 4 mp (total 106.83 mp) a fost evaluat separat, având valoare de 18.588 euro / 85.233 lei echivalent 174 euro/mp, astfel valoarea apartamentului (inclusiv teren situat sub construcție cota indiviză, boxă, anexă, exclusiv teren curte în cota indiviză și exclusivă) este de 51.412 euro / 235.745 lei.

Conform abordării prin piață, valoarea estimată a terenului curte de 102.83 mp în cota indiviză din 191 mp și 4 mp cotă exclusivă este de 18.588 euro / 85.233 lei echivalent 174 euro/mp.

Valoarea totală a proprietății (apartament inclusiv boxă, teren 92.03 mp cotă indiviză din 170 mp, teren cotă exclusivă 4 mp cu anexă, și teren 102.83 mp cotă indiviză din 191 mp) conform abordării prin piață este de 70.000 euro / 320.978 lei.

4.4. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. În urma aplicării abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare pentru teren și construcție au fost obținute următoarele valori :

Concluziile evaluării imobilului :

1. Abordarea prin piață

Valoare de piață apartament inclusiv boxă, anexă, teren în cotă indiviză de sub construcție 92.03 mp din 170 mp) = 51.412 euro / 235.745 lei

Valoare de piață teren 106.83 mp (102.83 cota indiviză din 191 mp + cotă exclusivă 4 mp) = 18.588 euro / 85.233 lei echivalent 174 euro/mp

Valoare de piață proprietate totală (apartament inclusiv boxă, teren în cotă indiviză de sub construcție 92.03 mp , teren curte 102.83 cota indiviză din 191 mp + cotă exclusivă 4 mp) = 70.000 euro / 320.978 lei

Valoare de piață proprietate totală = 70.000 euro / 320.978 lei

Suplimentar, pentru a determina valoarea terenului cotă indiviză conform abordării prin piață, evaluatorul a determinat valoarea totală estimată a terenului curte în suprafața de 191 mp care este de 33.234 euro / 152.391 lei sau 174 euro/mp.

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

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

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

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este abordarea prin piață. Aici au fost utilizate date reale, actuale, provenite din piața imobiliară a Mun. Ploiești.
- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;
- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la abordarea prin piață, acestea provenind și din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.5. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 16.10.2017.

4.6. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluatori autorizați, membri titulari ANEVAR, cu specialitatea EPI.

Opinion SRL

Expert evaluator:

Florian Robescu





ANEXE



Vedere exterior construcție



Acces



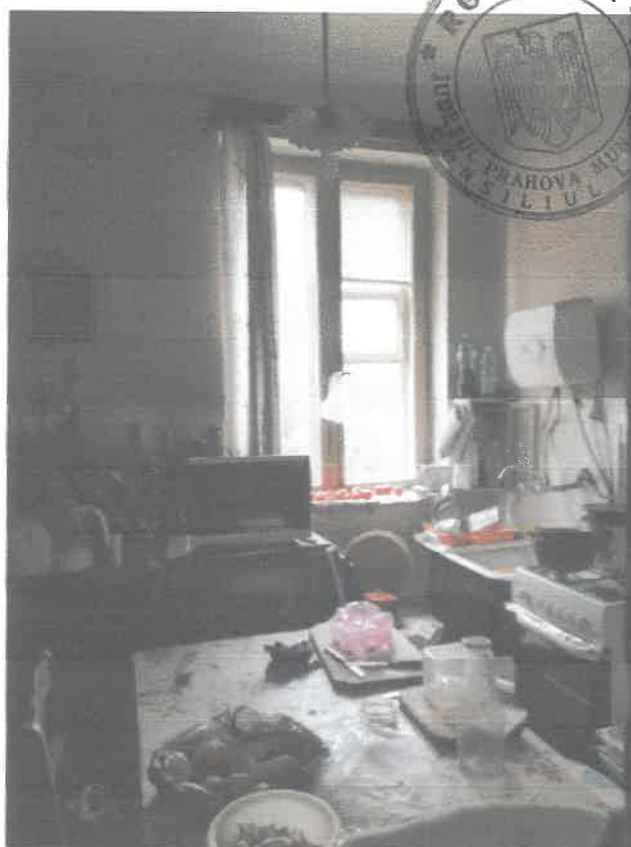
Acces



Cameră



Cameră



Bucătărie



Bucătărie

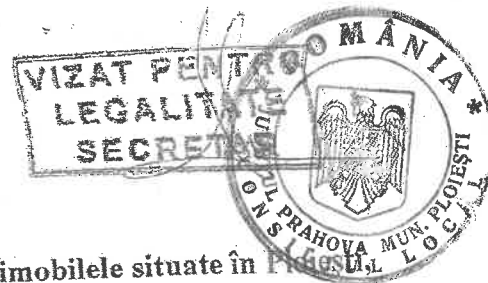


Anexă

Baie



WC



HOTĂRÂREA NR. 25

privind modificarea pozițiilor 962 și 1110 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Mărășești nr. 96 și str. Rahovei nr. 12) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Stanciu Marilena, Cosma Marcian, Dumitru Cristian, Viscan Robert și Popa Gheorghe precum și Raportul de specialitate al Direcției Gestiune Patrimoniu prin care se propune modificarea pozițiilor 962 și 1110 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Mărășești nr. 96 și str. Rahovei nr. 12) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești;

Luând în considerare faptul că două unități locative și terenul cu destinația de curte din imobilul din strada Rahovei nr. 12 și terenul-curte de la adresa poștală Mărășești nr. 96 care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit Anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești ;

În conformitate cu Raportul din data 19.01.2016 al Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale ;

În baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art. 36, alin. (2), litera c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1). Aprobă modificarea pozițiilor 962 și 1110 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Mărășești nr. 96 și str. Rahovei nr. 12) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești conform Anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Imobilul situat în Ploiești, str. Mărășești nr. 96, se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Căpitan Viorel și avizat de

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova cu număr cadastral 134094, care constituie Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, iar imobilul situat în strada Rahovei, nr.12 se identifică potrivit releveelor și a planului de amplasament și delimitare întocmite de inginer Ion Stefan, care constituie Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 3. Direcția de Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

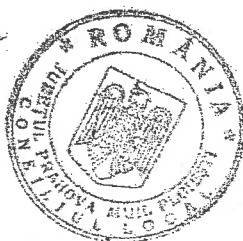
Art. 4. Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi 29 ianuarie 2016

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe Simion-Sirbu



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
Simona Albu





NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp)	
1110	Strada Rahovei, nr.12	CAMPEANU VASILE	-Locuință - parter (nr. inventar I-1 S3 0061)	S.utilă - compusă din : camera -18,57 cameră-15,56 camera -12,17 camera- 13,87 hol cu incalzire- 15,83 bucătărie - 8,34 bucătărie- 3,91 baie cu cada- 4,98 WC interior- 1,77 camara- 2,31 SAS- 2,05 vestibul- 2,47 culoar- 9,10 terasa- 3,50 - sopron- 4,00 -- - pivnita- 5,06 - hol subsol-2,50 mp cota indiviză din suprafața de 5,71mp. - casa scarii parter (încăperea nr. 16)-3,48 cota indiviză din suprafața de 7,07 mp - casa scării parter (încăperea nr. 15)-2,23 cota indiviză din suprafața de 4,52 mp - casa scării etaj (încăperea nr. 16)- 1,65 cota indiviză din	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești



				suprafața de 3,34 mp - casa scării etaj (încăperea nr. 15)-0,89 mp cotă indiviză din suprafața de 1,81 mp. - culoar etaj-4,69 cotă indiviză din suprafața de 9,53 mp
			-teren situat sub construcția C1	cotă indiviză - 92,03 mp din suprafața de 170 mp
			-teren situat sub construcția C2-șopron	cotă exclusivă- 4 mp
			-teren curte	cotă indiviză - 102,83 mp din suprafața de 191 mp



				S.utilă - compusă din : - cameră -19,92 - cameră -12,57 - bucătărie -3,89 - cămară -1,50 - balcon -2,10 - WC -2,02 - culoar -1,72- cotă indiviză - boxa -2,71 - hol subsol -1,34- cotă indiviză - casa scării parter (încăperea nr. 16) -1,27 cotă indiviză din suprafața de 7,07 mp - casa scării parter (încăperea nr.15) -0,81 cotă indiviză din suprafața de 4,52 mp - casa scării etaj (încăperea nr. 16) -0,60 cota indiviză din suprafața de 3,34 mp - casa scării etaj (încăperea nr.15) - 0,33 cota indiviză din suprafața de 1,81 mp - culoar etaj - 1,72 cota indiviză din suprafața de 9,53 mp	
--	--	--	--	---	--

MĂNESCU
CARMEN-
ELENA

Locuință -etaj-
(nr. inventar I-1
S3 0061)

o - cam exclusivă -

		-teren situat sub construcția C1	-cotă indiviză- 33,63 mp din suprafața de 170 mp	
		-teren curte	- cotă indiviză- 37,58 mp din suprafața de 191 mp	
	SILVESTRU GHEORGHE	-teren curte	- cotă indiviză- 50,59 mp din suprafața de 191 mp	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

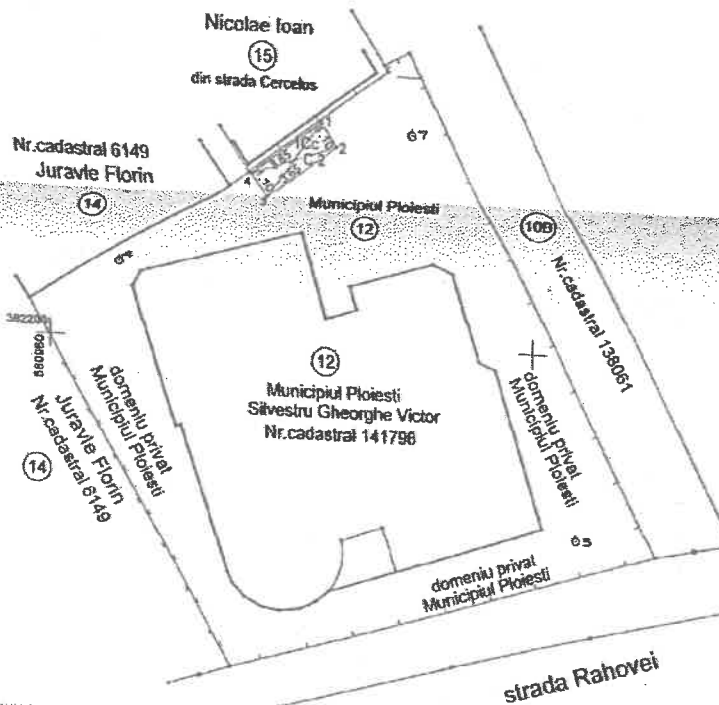


Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
142154	4	strada RAHOVEI nr.12 -Ploiesti
Cartea Funciara nr.	UAT	Municipiul Ploiesti

382220
581000

382220
581000

382220
581000



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	4	Teren intravilan situat sub constructia C 2
Total		4	Teren domeniul privat al Municipiului Ploiesti

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C 2	CA	4	Anexa din lemn, fara fundatie An construire 1920 Nr. niveluri = 1
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp

Suprafata din act = 4 mp

Executant: PFA ION STEFAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CERTIFICAT DE SEMNATURA SI STAMPILA
AUTORIZAT
Seri RO-PH-F Nr. 0034
Ion St.
Stefan
Data: 31.08.2016



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BSA



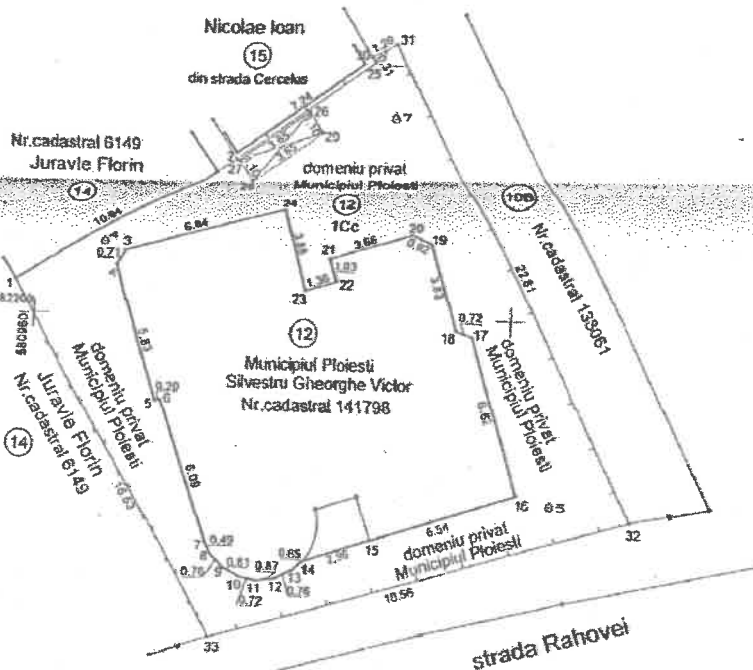
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
142155	191	strada RAHOVEI nr.12 -Ploiesti

Cartea Funciara nr.	UAT	Municipiul Ploiesti
---------------------	-----	---------------------

3822200
58084

3822200
58084



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	191	Teren intravilan curte -domeniu privat al Municipiului Ploiesti
Total		191	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 191 mp
Suprafata din act = 191 mp

Executant: PFA ION STEFAN

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
DE
AUTORIZARE
Saria RO-MEF Nr. 0014
Ion St.
Stefan

Data: 31.08.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

Data:

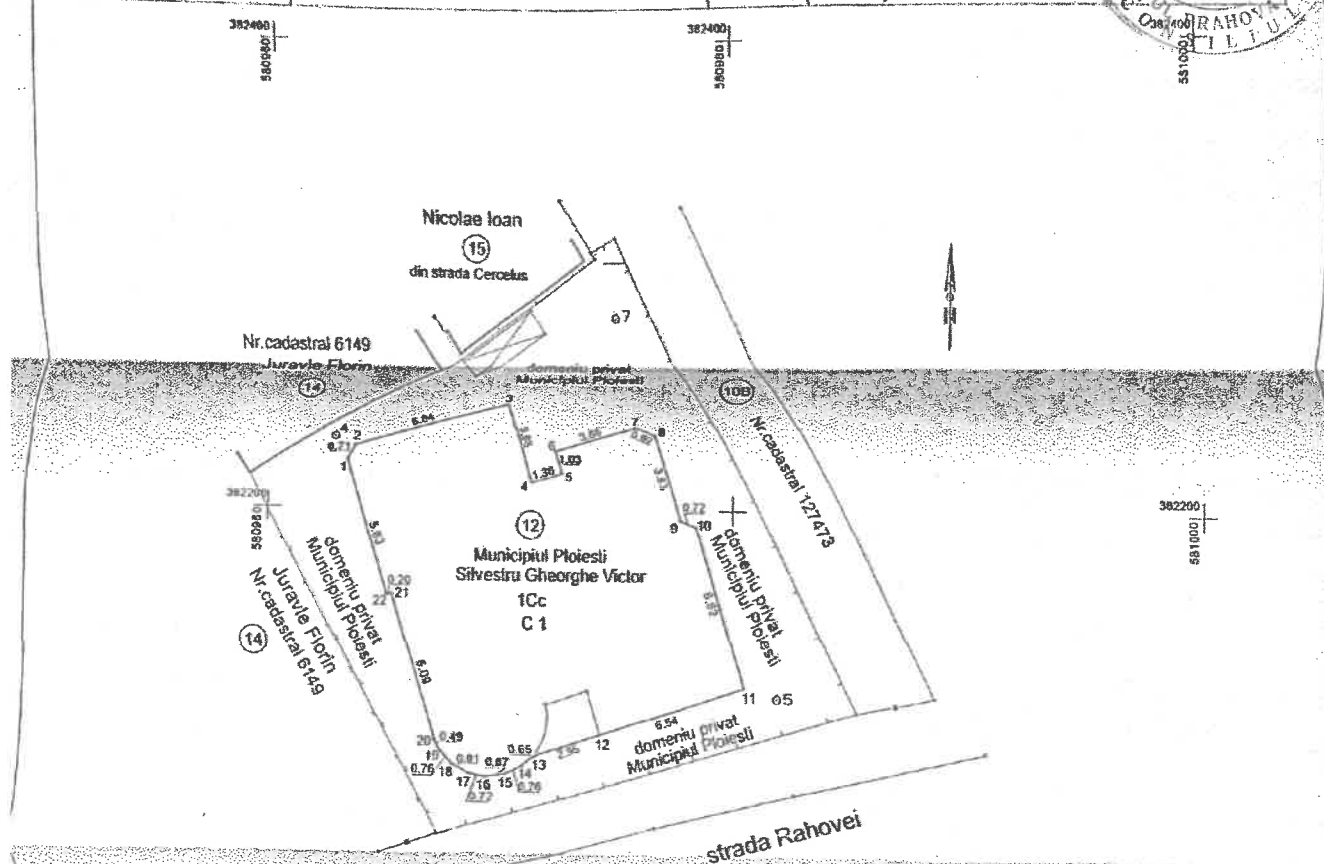
Stampila BCPI



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
14/1/11	170	strada RAHOVEI nr.12 -Ploiesti
Cartea Funciara nr.	UAT	Municipiul Ploiesti



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	170	Teren intravilan situat sub constructia C1
Total		170	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	170	Constructie din caramida cu fundatie beton, Sc desfasurata = 331.70 mp Pivnita cu Sc = 33.09 mp An construire 1918, numar niveluri = 2 (parter si etaj)
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 170 mp

Suprafata din act = 170 mp

Executant: PFA ION STEFAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 21.04.2016

CERTIFICAT DE AUTORIZARE APROPRIATA 2004

ION STEFAN

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale

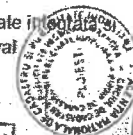
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

40534 / 19.04.2016



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 142154 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Rahovei, Nr. 12, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	142154	4	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	142154-C1	Loc. Ploiesti, Str Rahovei, Nr. 12, Jud. Prahova	S. construita la sol:4 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81387 / 31/08/2016		
Act Administrativ nr. 25, din 29/01/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI , CIF:2844855, (domeniul privat)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI , CIF:2844855, (domeniul privat)	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

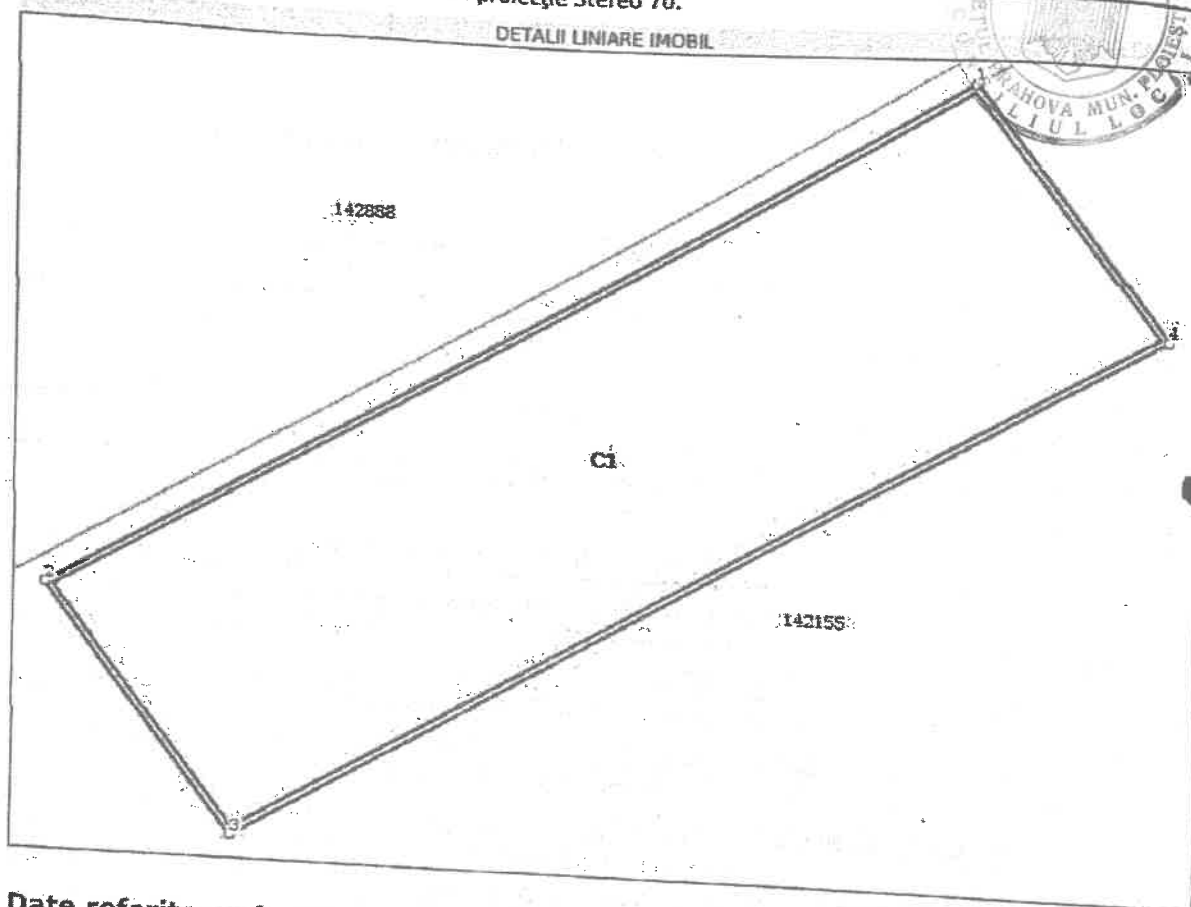
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
142154	4	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	142154-C1	construcții anexa	4	Cu acte	S. construita la sol: 4 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.653
2	3	1.096
3	4	3.653
4	1	1.096

Carte Funciară Nr. 142154 Comuna/Oraș/Municipiul Ploiești

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



Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr. 454522/01-09-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
01-09-2017

Data eliberării,
//_

08 SEP 2017

Asistent Registrator,
ANAMARIA RODICA MARGARIT



Referent,

PREDANICULINA
PREȘEDINTEA
(pără și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 142155 Ploiesti

Nr. cerere	80750
Ziua	01
Luna	09
Anul	2017
Cod verificare	
100050383262	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Rahovei, Nr. 12, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	142155	191	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82179 / 02/09/2016		
Act Administrativ nr. 25, din 29/01/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 142155 Ploiești



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Rahovei, Nr. 12, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	142155	191	Teren împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82179 / 02/09/2016		
Act Administrativ nr. 25, din 29/01/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)		

C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	6.37
15	16	3.878
17	18	1.031
19	20	0.922
21	22	0.724
23	24	6.541
25	26	0.647
27	28	0.867
29	30	0.805
31	32	0.488
33	34	0.199
35	36	0.707
37	1	10.636

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	6.822
16	17	1.363
18	19	3.656
20	21	3.822
22	23	6.846
24	25	2.957
26	27	0.756
28	29	0.722
30	31	0.757
32	33	6.088
34	35	5.832
36	37	6.398

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.454528/01-09-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
01-09-2017

Data eliberării,
1/1

08.SEP.2017



PREDĂ PREȘEDINTE
TEHNICIAN CADASTRU

(parafă și semnătură)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 141798 Ploiești



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiești, Str Rahovei, Nr. 12, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	141798	170	Construcția C1 înscrisă în CF 141798-C1; CONSTRUCTIILE: C1 în CF 141798-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40594 / 21/04/2016	
Act Administrativ nr. 25, din 29/01/2016 emis de Consiliul local al Municipiului Ploiești (act notarial nr. 652/16-03-2016 emis de Birou Individual Notarial Minea Octavian; act administrativ nr. 1732-N/12-01-1999 emis de SC Conti SA Prahova:);	
B1 se deschide carte funciara colectiva la cererea Municipiului Ploiești	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului în suprafața de 125,66 mp indiviz din 170 mp, dobândit prin Lege, cota actuala 63/85 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

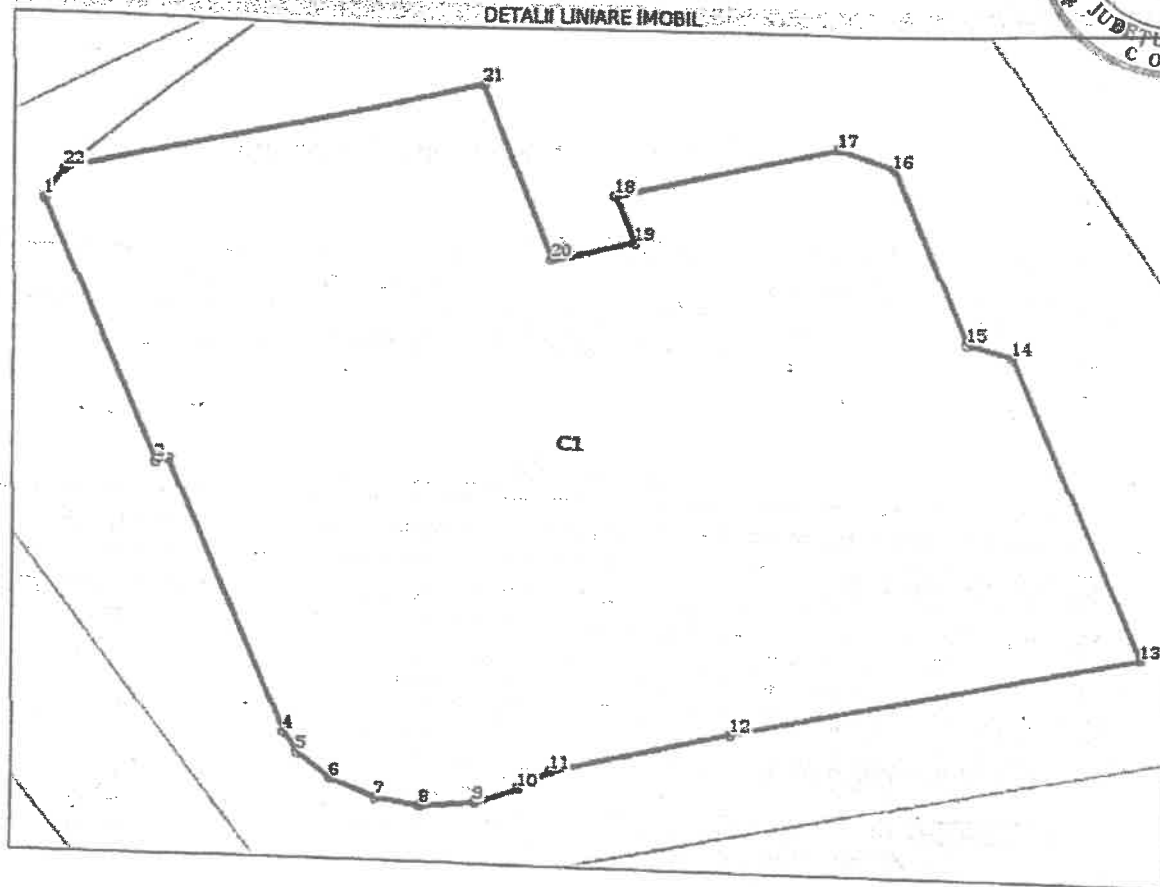


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
141798	170	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 141798-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	170	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.832
3	4	6.088
5	6	0.757
7	8	0.722
9	10	0.756
11	12	2.957

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.199
4	5	0.488
6	7	0.805
8	9	0.867
10	11	0.647
12	13	6.541

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	6.616
15	16	3.827
17	18	3.656
19	20	1.363
21	22	6.844

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
14	15	0.724
16	17	0.922
18	19	1.031
20	21	3.878
22	1	0.707

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.455743/18-09-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

18-09-2017

Data eliberării,

20 SEP 2017

Asistent Registrator,

ILEANA MIHAELA VASILE

(parafa și semnătura)

Referent,

STAN EMILIA

REFERENT

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 141798-C1-U1 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Rahovei, Nr. 12, Et. parter, Ap. 1, Jud. Prahova

Părți comune: fundatie

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	141798-C1-U1	153,29	114,43	4921/100	9203/100	Ap.cu 4 camere si dependinte, Boxa cu Su=5.06 mp, cota indiviza spatii folosinta comuna=49.21%, teren aferent in proprietate=92.03mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82170 / 02/09/2016		
Act Administrativ nr. 25, din 29/01/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniu privat)	A1
90786 / 29/09/2016		
Act Administrativ nr. 82170, din 13/09/2016 emis de OCPI Prahova;		
B2	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 82170/02.09.2016 in sensul ca in mod eronat a fost introdus tariful de 1 (unu) Lei aferent serviciului de publicitate 2.1.1.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Ploiesti, Str Rahovei, Nr. 12, Et. parter, Ap. 1, Jud. Prahova

Părți comune: fundatie

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	141798-C1-U1	153,29	114,43	4921/100	9203/100	Ap.cu 4 camere si dependinte, Boxa cu Su=5.06 mp, cota indiviza spațiul folosit în comuna=49.21%, terenăferent in proprietate=92.03mp

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.454524/01-09-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

01-09-2017

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,
ELENA CRINUTA LUPOIU

(parafă și semnătură)

Referent,

parafă și semnătură
TEHNICIAN CADASTRU

08.SEP.2017

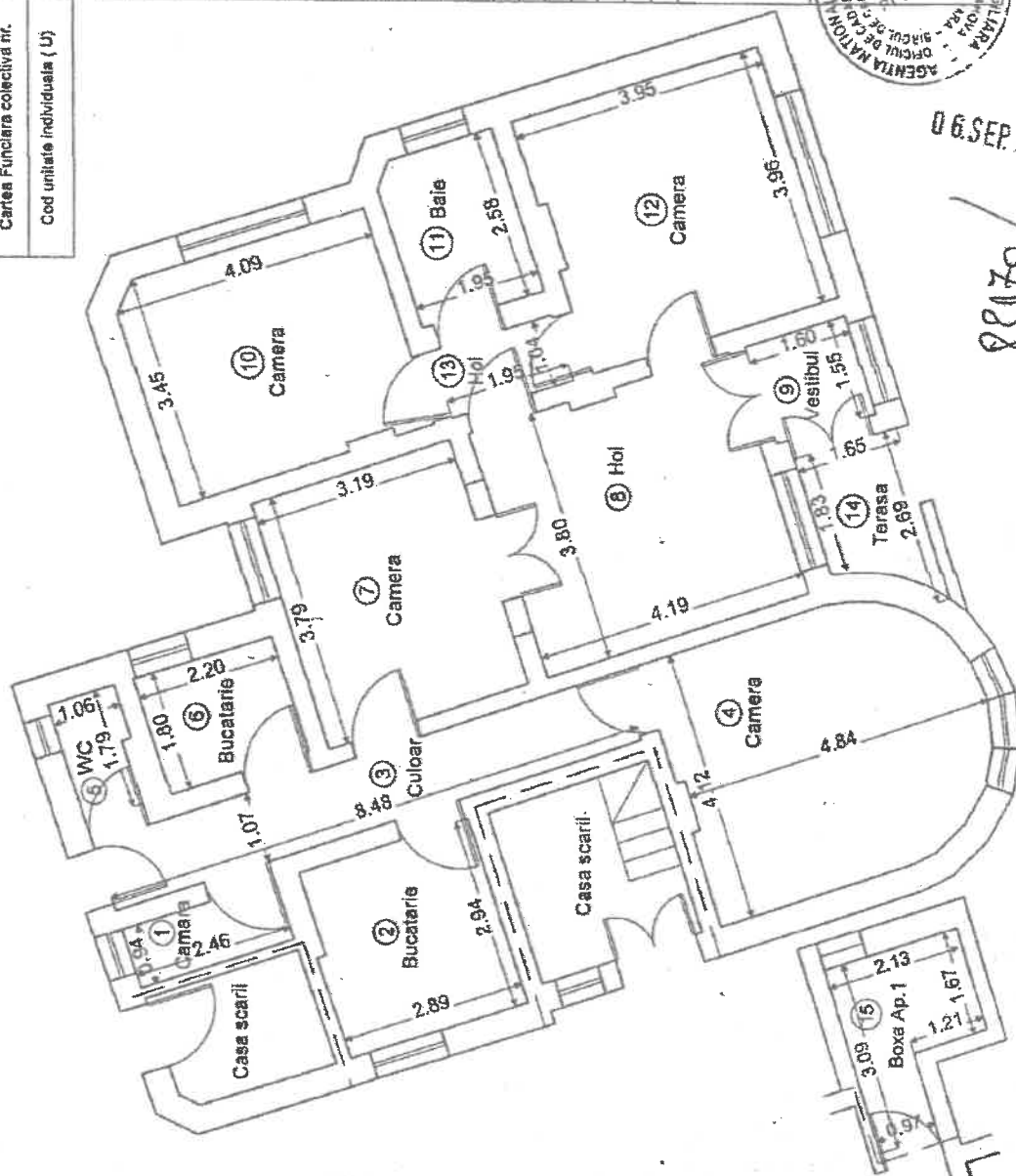
RELEVU APARTAMENT Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
141798	170	Strada Rahovei nr.12- Ap.1-parter Ploiesti

Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	MUNICIPIUL PLOIESTI
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

447448-01-11

RECAPITULATIE		
Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata (mp)
1	Camera	2.31
2	Bucatarie	8.34
3	Culcar	9.10
4	Camera	18.57
5	WC	1.77
6	Bucatarie	3.91
7	Camera	12.17
8	Hol	15.83
9	Vestibul	2.47
10	Camera	13.87
11	Bale	4.98
12	Camera	15.56
13	Hol	2.05
14	Terasa	3.50
Suprafata utila totala Ap.1 = 114.43 mp		
Suprafata construita Ap.1 = 153.29 mp		
15	Boxa	5.06
Suprafata construita boxa = 8.24 mp		



CERTIFICAT DE EXECUTARE
DE
PERSONALIZARE
ION ST. STEFAN
29/421/2003
Ing. ION STEFAN AUTORIZARE
Sala RO-PH-F Nr. 0034
PRAHOVA
Ion St. Stefan



06.SEP.2016

82170

[Anunțuri Județul Prahova](#) / [Anunțuri Ploiesti](#) / [Anunțuri Imobiliare in Ploiesti](#) /

Klauss & Partners

COMPANIE

Caută...

CAUTĂ

Creare Cont

Ajutor

ADĂUGĂ ANUNȚ

Apartament 4 camere si teren democratiei

Ploiesti, Prahova

Acum 5 zile

74.000 EUR

SALVEAZĂ ANUNȚUL

1/10



0755050050

TRIMITE MESAJ



Zona	Democratiei	Număr camere	5
Suprafața utilă (m²)	144	An finalizare construcție	1946
Etaj	parter	Compartimentare	Circular
Tip imobil	Casă/Vilă	Stare proprietate	Bună
Număr niveluri imobil	1		

Vanzare apartament in vila si curte in proprietate exclusiva, 598mp. Apartamentul se compune dintr-un living dublu, baie, doua dormitoare, WC de serviciu, bucatarie si o terasa. In plus are in proprietate si subsolul imobilului in

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

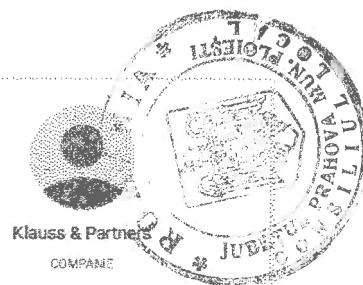
OK

Broker Daniela Bordea
Cod kpa 7652

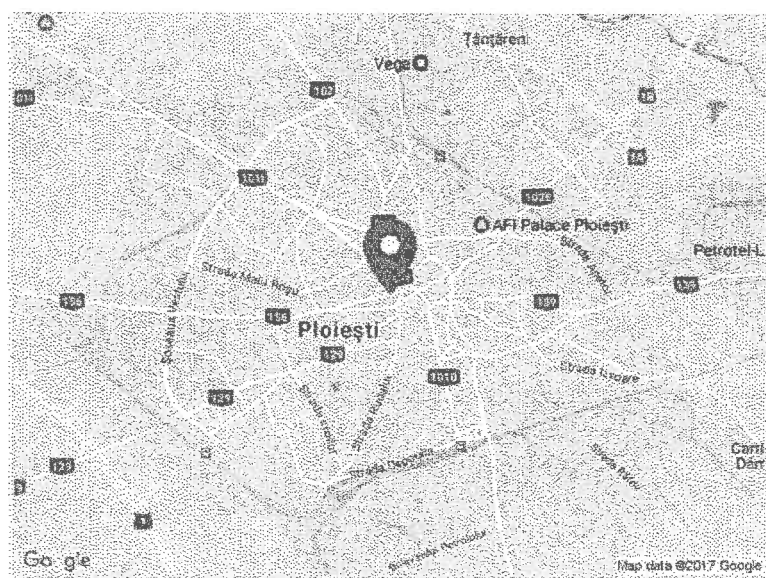
Confort: 1
Tip imobil: Casă/Vilă

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

DISTRIBUIE PE FACEBOOK



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Despre zona "Democratiei" (păreri exprimate de 63 de utilizatori, pe o scară de la 1 la 10) :

SĂNĂTATE ȘI
SIGURANȚĂ

6.8

CULTURĂ ȘI
EDUCAȚIE

6.9

AMBIANȚĂ ȘI
LIFESTYLE

6.9

TRANSPORT ÎN
COMUN

8.1

Vezi aici cele 16 criterii de evaluare și clasamentul zonei Democratiei.

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Calculator Rate Standard (dobânda fixă)

Valoarea locuinței	Durata creditului	Dobânda	Avans
74.000	EUR	LUNI	%

Contactează utilizatorul

Apartament 4 camere si teren
democratiei



Klauss & Partners
COMPANIE

ID 4646673

Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni

Klauss & Partners
COMPANIE

Anunțurile utilizatorului Klaus & Partners



Apartament pe 2 etaje 8 camere Cotroceni

Acum 21 ore

PREȚ 2.250 EUR



Apartament 2 camere Cotroceni

Acum 3 zile

PREȚ 450 EUR



Inchiriere garsoniera Gara de Nord

Acum o zi

PREȚ 250 EUR



Apartament/spatiu birouri 4 camere Cotroceni

Acum 22 ore

PREȚ 1.140 EUR

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

VEZI TOATE ANUNȚURILE

Apartamente de vânzare din:

Judetul Prahova Ploiesti Azuga Baicoi Boldesti Scaeni Brazii De Jos

Busteni Campina Comarnic Filipestii De Padure

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

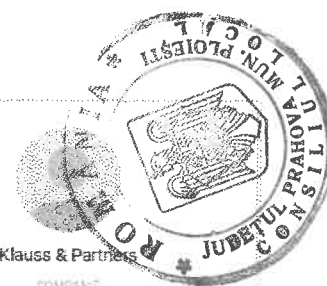
adresa de email

ABONARE

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Cautari Frecvente:

Apartamente 2 camere Apartament 2 camere Garsoniera Teren Casa



Anunțuri similare

PREȚ 32.000 EUR

Apartament 3 camere+garaj si pivnita, Est

Sighisoara, Mures

PREȚ 81.000 EUR

ET032 Apartament 4 camere Dambovita, Centrala proprie

Timisoara, Timis

PREȚ 67.000 EUR

Apartament 4 camere Dorobanti 1 et. 3/4.

Buzau, Buzau

PREȚ 105.000 EUR

Apartament 3 camere Vitan-mihai bravu,

Bucuresti, Bucuresti-lilfov

PREȚ 66.717 EUR

Apartament 2 camere Decomandat, Copou, Rezidential Inamstro

Iasi, Iasi

Vinzi ușor, faci bani rapid!

ADAUGĂ ANUNȚ

Abonare la newsletter

adresa de email

ABONARE

Secțiuni Lajumate.ro

De ajutor

Despre

Aplicații disponibile

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



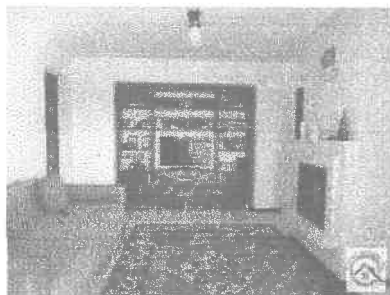
ID Anunt: #X55710315

Royal Imobiliare - vanzari apartamente

Ploiesti, zona Central

Actualizat in 03.08.2017

99.000 EUR



0 Salvează
Adaugă notițe Salvează

CERE DETALII

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Nr. camere:	4	An construcție:	1935
Suprafață utilă:	109,87 mp	Structură rezistență:	beton
Suprafață construită:	131,84 mp	Tip imobil:	casa/vila
Compartimentare:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+1E
Confort:	1	Nr. garaje:	1
Etaj:	Etaj 1 / 1	Nr. locuri parcare:	1
Nr. bucătări:	1	Nr. balcoane:	2 (închise)
Nr. băi:	2		

Specificații

Utilități

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere
Climatizare: Aer conditionat
Acces internet: Cablu

Finisaje

Stare interior: Renovat
Ferestre cu geam termopan: PVC
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Exterior
Podele: Parchet, Gresie
Uși interior: Celulare
Pereti: Vopsea lavabila, Faianta

Dotări

Alte spatii utile: WC Serviciu, Debara
Contorizare: Contor gaz, Apometre
Diverse: Semineu, Scara interioara

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

Alte detalii

Imobilul a fost construit in anul 1935, in regim P+1, iar in anul 2015 a fost complet renovat si re consolidat.

Apartamentul care se vinde este situat la etajul vilei, si dispune de intrare si utilitati separate. Exista planseu de beton peste etaj, catre pod, deci exista posibilitatea de mansardare.

*Dotari si finisaje:

- Parchet de 12 mm in toate camerele
- Termopane cu trei randuri de geamuri si de rulouri de aluminiu
- Gresie si faianta in bai si bucatarie
- Sistem video de supraveghere
- Centrala proprie
- semineu pe lemne
- aer conditionat
- Instalatiile electrice, sanitare si canalizare noi
- pereti exteriori ai casei sunt izolati cu vata, panza si rigips + polistiren grafitat de 10 cm

- tavanele sunt izolate cu vata si rigips

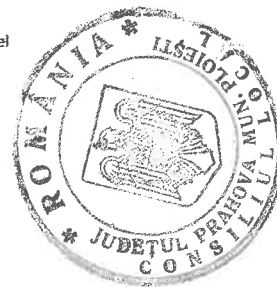
Suprafata totala a terenului este de 572 mp, in indiviziune, insa se poate iesi din indiviziune fiecarui nivel revenind o suprafata de teren de 286 mp.

Alte detalii preț

Comision: negociabil

Disponibilitate proprietate

imediat

**Detalii de contact**

Sună la

07-31-003.407



VANZARI
ROYAL IMOBILIARE

Alte telefoane:
VEZI TELEFON
0371.330.301
0731.003.407

CERE DETALII

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Ploiesti, Apartamente in zona Central, Ploiesti, Apartamente 4 camere in Ploiesti, Apartamente 4 camere in zona Central, Ploiesti

[Înapoi în listă](#)

[Sus](#)

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul ofacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X94P1000B



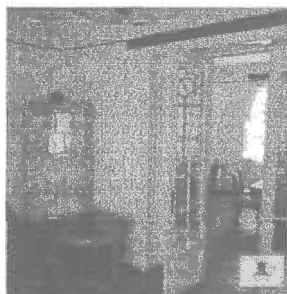
Vanzare apartament 4 camere Central, Ploiesti

Ploiesti, zona Central

Actualizat in 22.08.2017

65.000 EUR

866,67 EUR / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Nr. camere:	4	An construcție:	1940
Suprafață utilă:	75 mp	Structură rezistență:	caramida
Suprafață construită:	115 mp	Tip imobil:	casa/vila
Compartimentare:	circular	Regim înălțime:	P+1E
Confort:	1	Nr. locuri parcare:	1
Etaj:	Parter / 1	Nr. balcoane:	1
Nr. bucătări:	1		
Nr. băi:	1		

0

Adaugă notițe

Salvează

CERE DETALII

Specificații

Utilități

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

Finisaje

Ferestre cu geam termopan: Lemn

Usa intrare: Metal

Podele: Parchet, Gresie

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: Asfaltate, Betonate, Pietruite

Iluminat stradal

Mijloace de transport in comun

Alte detalii

Recity Ploiesti va propune pentru vanzare apartament 4 camere in zona Spitalului Schuller situat intr-o vila parter+etaj construit in anul 1940. Apartamentul este situat la parter, este format dintr-un living, trei dormitoare o bucatarie, o baie si o boxa cu suprafata aproximativa de 20 mp la subsolul imobilului, este vagon si are o suprafata totala de 115 mp, respectiv 75 mp suprafata utila. Apartamentul nu dispune de imbunatatiri moderne lasand posibilitatea viitorului proprietar sa il amenajeze dupa gustul sau.

Apartamentul este ideal pentru o familie sa un sediu de firma avand in apropiere spital, clinici medicale, scoli, liceu, gradinite, parc, supermarket-uri, magazine stail RATP. ID intern: 14058.

Alte detalii preț

Comision: 2%

Disponibilitate proprietate

imediat

Detalii de contact

Sună la

0729.219.900

0775.100.899

Alte telefoane:

0775.100.899



MARIAN ENE
Broker imobiliar
RECITY PLOIESTI

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Ploiesti, Apartamente in zona Central, Ploiesti, Apartamente 4 camere in Ploiesti, Apartamente 4 camere in zona Central, Ploiesti

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)

Anunț publicat folosind serviciul www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

[VEZI TELEFON](#)[CERE DETALII](#)



CROMA IMOB

0749.084.888

cromaimob.ro



Cauta dupa ID CRM



Adauga cerere

Adauga proprietate

Home > Apartamente de vanzare > Ploiesti > Ultracentral

Oferte similare apartament de vanzare Ploiesti



Apartament 3 camere de vanzare in Ploiesti, zona Cantacuzino

ID: CRM561177
Pret: 58000 EUR



Croma Imob - Vanzare apartament 4 camere zona Piata Mihai Viteazu

ID: CRM560989
Pret: 34900 EUR



Vanzare Apartament 4 camere, Ploiesti, zona Mall Afi/Bariera Bucov

ID: CRM510118
Pret: 85000 EUR



Apartament 4 camere de vanzare in Ploiesti, zona Ofelia

ID: CR0303261
Pret: 75000 EUR



Cromaimob Vanzare apartament 3 camere, Ploiesti, zona Mihai Bravu

ID: CRM550558
Pret: 48500 EUR

Vanzare etaj vila ultracentral

ID Oferta: CRM52097

Pret Vanzare: € 85,000

Actualizat la: 28 August 2017

Numar de afisari: 1658



Informatii de contact



Cristina Burlacu
Consilier Imobiliar

Afiseaza Telefon
e-mail
vezi ofertele agentului

Nume: Telefon: E-mail: Mesaj: Cod:

UTUPO

Trimite

Descriere apartament

Vanzare etaj vila P+1E, 4 camere, situata in Ploiesti ultracentral, 170 mp suprafata totala din care 106 mp suprafata utila construita desfasurata, construita in 1960. Casa are structura pe cadre, fundatie si placi beton, zidarie caramida si acoperis tabla. Imobilul este compartimentat astfel: sufragerie, 3 dormitoare, baie, 2 bucatarii si beneficiaza de toate utilitatile (gaze, canalizare, curent electric), garaj 25 mp, beci 7,5mp, 2 terase generoase in suprafete de 9,84mp respectiv 10,05mp si teren in indiviziune 167 mp din totalul de 340mp+116 mp teren unic proprietar, curte amenajata (pavele, alei, spatii verzi, flori, pomi fructiferi). Finisaje: tamplarie interioara lemn, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan, parchet lemn masiv. Casa se vinde la pretul de 85.000 de euro, negociabil.

Caracteristici apartament

Tip Proprietate:	apartament	Tip Operatiune:	de vanzare
Anul constructiei:	1960	Pret Vanzare:	€ 85,000

Optiuni

Tiparire

Adauga in favorite

Suprafata Utila (mp):	106	Suprafata Totala (mp):	170
Confort:	1	Compartimentare:	Decomandat
Nr. Camere:	4	Nr. Bai:	1
Nr. Balcoane:	2	Etaj:	1
Nr. Etaje:	1	Parcare:	Curte
Locuri de parcare:	4		



Dotari apartament

Acces:	Fata,
Alte spatii utile:	Beci,
Apropiere:	Scoala, Transport in comun, Gradinita, Restaurante,
Balcoane:	Loggia, Cornier,
Bucatarie:	Da,
Calorifere:	Nu,
Contorizare:	Contor gaz, Apometre,
Destinatie:	Locuinta,
Electrocasnice:	Fara,
Ferestre:	PVC,
Incalzire:	Soba-Teracota,
Interfon:	Nu,
Intrare:	Laterala,
Izolatii termice:	Fara,
Lift:	Nu,
Mobilat:	Nemobilat,
Pereti:	Lavabil, Faienta,
Plansee:	Beton,
Podele:	Gresie, Parchet,
Stadiu Finisare:	Finalizat,
Stare apartament :	Buna ,
Stare Imobil:	Necesita renovare,
Tip Bloc:	Vila,
Tip Curte:	Teren in proprietate, Comuna,
Tip Structura Bloc:	Beton,
Usa intrare:	Lemn,
Utilitati Apartament:	Internet, Telefon, CATV, Canalizare, Gaz, Curent, Apa,
Vedere:	Mixta,

Home	Apartamente de inchiriat 9 Mai
Despre noi	Apartamente de inchiriat B-dul Bucuresti
Oferte speciale	Apartamente de inchiriat Bariera Bucov
Servicii	Apartamente de inchiriat Cantacuzino
Echipa	Apartamente de inchiriat Central
Contact	Apartamente de inchiriat Cina
	mai multe detalii...

Casa de inchiriat Albert
Casa de inchiriat Andrei Muresanu
Casa de inchiriat Bariera Bucov
Casa de inchiriat Central
Casa de inchiriat Cina
Casa de inchiriat Est
mai multe detalii...

Terenuri de vanzare Albert
Terenuri de vanzare Cina
Terenuri de vanzare Exterior Nord
Terenuri de vanzare Exterior Vest
Terenuri de vanzare Malu Rosu
mai multe detalii...

Facebook

Twitter

Youtube

Google+



MARSHALL
IMOBILIARE
Real Estate Solutions

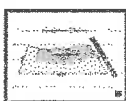
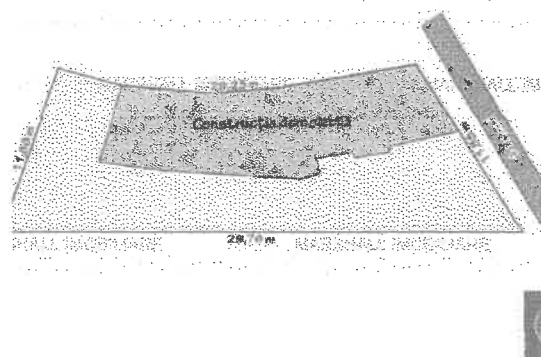


Teren intravilan de vanzare, zona Democratiei, 259 mp

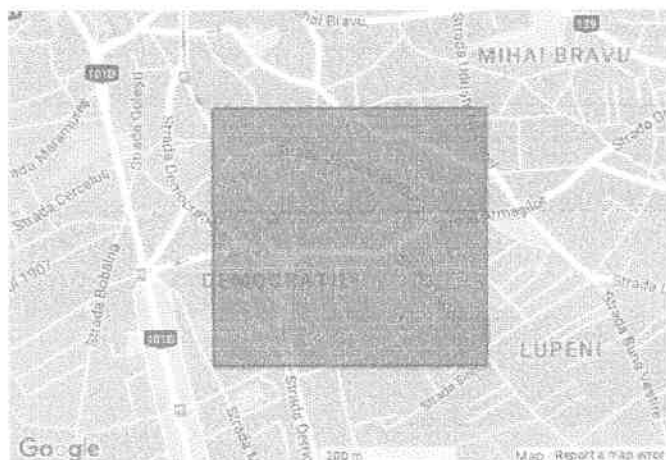
IMAGINI

INFORMATII

Suprafata teren = 259,00 mp



Localizare



50.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH5049PD**

0733 358 130

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	259 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	11.88 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	82.79 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **228.280,00 Lei**

Total taxe notariale: **3.299,00 Lei**

Vezi detalii

[Vânzări](#)
[Închirieri](#)
[Ansambluri Rezidențiale](#)
[Agenții](#)
[Anunțuri Lajumate.ro](#)
[Terenuri](#)
[Vânzare](#)
[Ploiesti](#)
[Preț](#)
[Anunțuri Județul Prahova](#) /
 [Anunțuri Ploiesti](#) /
 [Anunțuri Terenuri în Ploiesti](#)


COMPANIE

VÂNZARE

Teren in zona centrala 626mp

108.000 EUR

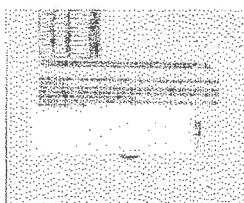
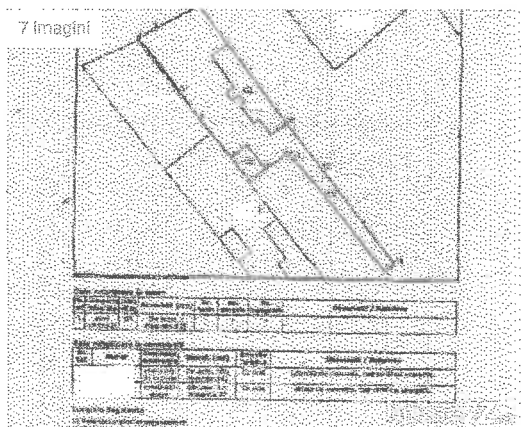
ID 684200

[SALVEAZĂ ANUNȚUL](#)

Terenuri | 626 m²

Ploiesti, Prahova / Central

7 Imagini



Zona	Central	Suprafață teren	626 m²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intravilan
Front stradal	3 m		

[Pachet](#)
[Curse](#)
[Apă](#)
[Canalizare](#)
[Gaz](#)
[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[ADĂUGĂ ANUNȚ](#)

Preț negociabil

Construcție pe teren

Teren situat în zona centrală a orașului, ideal pentru construcția de locuință nouă.

Oferta se adresează potențialilor investitori dar și celor care își doresc construcția unei locuințe noi, situate într-o zonă foarte bună a orașului, o zonă unde ofertele de vânzare sunt foarte rare, tocmai datorită amplasamentului ideal, fiind foarte apropiate de bulevardul principal (bulevardul Castanilor).

Deschiderea inițială este de 2,8 ml urmând ca după o distanță de 35 m, să se mărească la 12,13 ml.

0721195827

[TRIMITE MESAJ](#)

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK

Suprafata permite constructia unei locuinte de parter + 2 etaje.

Pe teren sunt prezente toate utilitatile, inclusiv canalizare.

[Mijloace de transport](#)[Școli](#)[Bănci](#)[Sănătate](#)[Magazine](#)[Restaurante](#)

Stații de tren

Gara de Nord

Distanță

1.9 kilometri

Gara Crâng

2.8 kilometri

Dimbu

4.1 kilometri

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Calculator Rate Standard (dobânda fixă)

Valoarea locuinței		Durata creditului		Rata dobânzii		Avans	
108.000	EUR		LUNI		%		%
Rata lunară 0 EUR							

Cookie-uri ne ajută să oferim servicii mai bune. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



SALVEAZĂ ANUNȚUL





Andrei Roman
COMPANIE

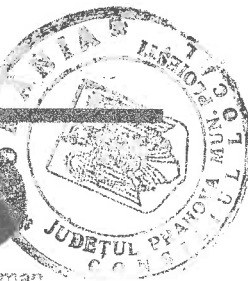
07xx xxx xxx
Afișează telefonul

ID 684200

Scrie mesajul tau...



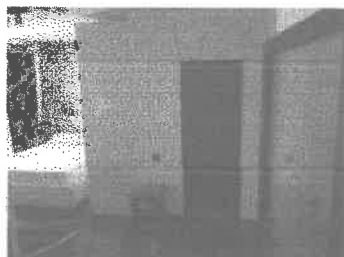
Andrei Roman
COMPANIE



TR

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Anunțurile utilizatorului Andrei Roman



Garsoniera complet mobilata si utilata,Ultracentral

Garsoniera | 32 m²

230 EUR

Ploiesti, Prahova Ultracentral

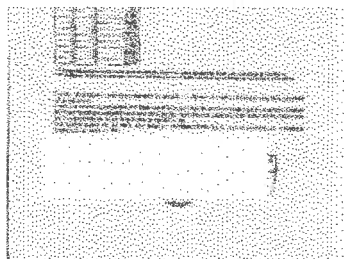


Apartament 2 camere cu imbunatiri, et .1 enachita vacarescu

Apartamente | 54 m² | 2 camere

42.500 EUR

Ploiesti, Prahova Enachita Vacarescu



Central Casa + teren de 626 mp

Case - Vile | 101 m² | 5 camere

108.000 EUR

Ploiesti, Prahova Central

VEZI TOATE ANUNȚURILE

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK

**Teren intravilan 13500**Terenuri | 13500 m²**22 EUR**Ploiesti, Prahova
Periferie**Teren intravilan Bereasca**Terenuri | 400 m²**18.500 EUR**Ploiesti, Prahova
Bereasca**4,87 ha teren industri**Terenuri | 48750 m²**731.250 EUR**Ploiesti, Prahova
Mihai Bravu

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Vrei sa vinzi simplu si rapid?

ADĂUGĂ ANUNȚ

Abonare la newsletter

adresa de email

ABON

Secțiuni HomeZZ.ro

Apartamente de vânzare

Garsoniere de vânzare

Case - Vile de vânzare

Terenuri de vânzare

Birouri - Spații comerciale de
vânzare

Apartamente de închiriat

Garsoniere de închiriat

Case - Vile de închiriat

Terenuri de închiriat

Birouri - Spații comerciale de
închiriat

De ajutor

Promovarea anunțurilor

Aplicații: Android și iOS

Despre cookies

Ajutor

Reguli de utilizare

Harta județelor

Servicii pentru agenții

Desp. Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Camp
Antena TV

Intact Media Group

ANPC

Termeni și condiții

Contact

App Store

Clasamentul orașelor și cartierelor din România, după 16 criterii de
calitate

Alăturați-vă nouă pe:

© Intact Media Group

Termenii și condițiile de pe site au fost actualizate. Detaliile complete sunt disponibile aici

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK

Terenuri

Vânzare

Ploiesti

Prefer



[Anunțuri Județul Prahova](#) / [Anunțuri Ploiesti](#) / [Anunțuri Terenuri in Ploiesti](#)

VANZARE

**Teren intravilan, zona
Bobalna, Ploiesti Central
437 mp**

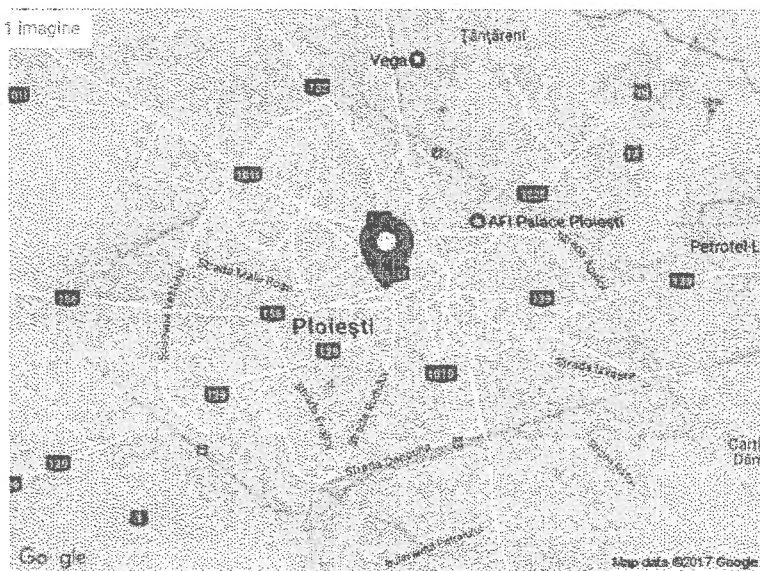
65.550 EUR

ID 139717

Terenuri | 437 m²

Ploiesti, Prahova / Central

Index



www.elsevier.com/locate/jmb

CC&P&NFE

THEORY

Summary

Zona	Central	Suprafață teren	437 m ²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intravilan
Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz		

Vanzare teren intravilan, zona Bobalna,
Ploiesti.

Terenul are o suprafata de 437 mp, cu o deschidere de 12 ml.

Utilitati: apa, gaze, curent.



Mijloace de transport

Scoli

පිළිගැනීම

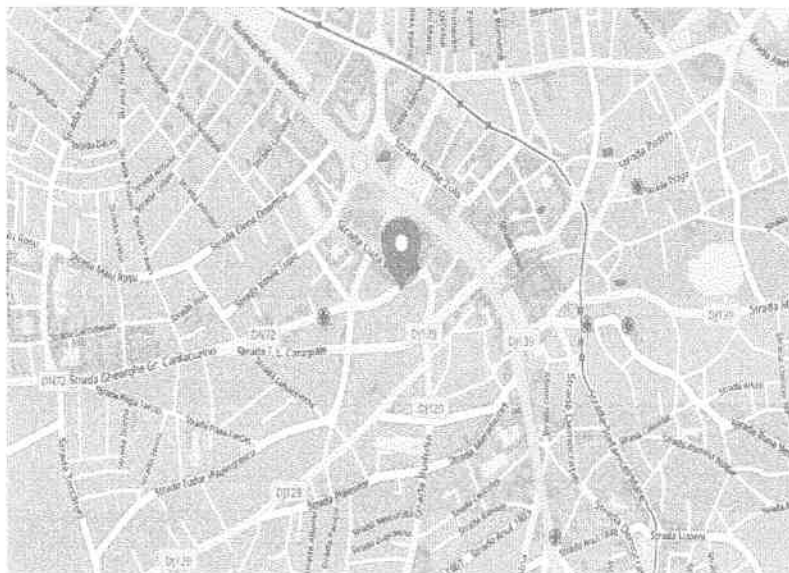
Sănătate

Magazine

Restaurante

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Stații de tren

Gara de Nord

Distanță

1.6 kilometri

Gara Crâng

2.4 kilometri

Dimbu

4.6 kilometri

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Calculator Rate Standard (dobânda fixă)

Valoarea locuinței	Durata creditului	Rata dobânzii	Avans	
65.550	LUNI	%	%	Calculează
Rata lunară 0 EUR				

Contactează utilizatorul

Teren intravilan, zona Bobalna, Ploiesti Central 437 mp

Emat Imobiliare
COMPANIE

Adresa ta de email

Scrie mesajul tau...

Cookie-uri ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii OK

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



SERVICII PRETURI MANOPERA PRETURI DEMOLARI CASE PROIECTE INFO UTILE CONTACT

Preturi demolari case

Serviciu	Pret
Demolat si carat moloz casa paanta	60 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	150 lei/ mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri	200 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri	250 lei / mp de amprenta casa

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

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

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construiti amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 100 lei / mp = 5000 lei

In pretul acesta intra :

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

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

Info utile: Acte necesare pentru autorizatia de demolare sau desfiintare

Contact

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

☎ **Telefon:** 0724.916.059

✉ **Email:** contact@csconstruct.ro

Despre noi

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

Copyright © 2016 CSConstruct | Constructii case, amenajari interioare

HOST HUB



146.000 EUR

49.000 EUR

3 EUR

30.000 EUR

Ploiesti, Prahova
Ultracentral

Ploiesti, Prahova
8 Martie

Ploiesti, Prahova
B-dul Bucuresti

Ploiesti, Prahova
Est



Vrei sa vinzi simplu si rapid?

ADĂUGĂ ANUNȚ

Abonare la newsletter

adresa de email

ABONARE

Secțiuni HomeZZ.ro

De ajutor

Despre

Aplicații disponibile

Apartamente de vânzare

Apartamente de închiriat

Promovarea anunțurilor

Campanii și spoturi TV

Google Play

Garsoniere de vânzare

Garsoniere de închiriat

Aplicații: Android și iOS

Antena TV

Case - Vile de vânzare

Case - Vile de închiriat

Despre cookies

Intact Media Group

App Store

Terenuri de vânzare

Terenuri de închiriat

Ajutor

ANPC

Birouri - Spații comerciale de vânzare

Birouri - Spații comerciale de închiriat

Reguli de utilizare

Termeni și condiții

Harta jucețelor

Contact

Servicii pentru agenții

Clasamentul orașelor și cartierelor din România, după 16 criterii de calitate

Alăturați-vă nouă pe:

© Intact Media Group

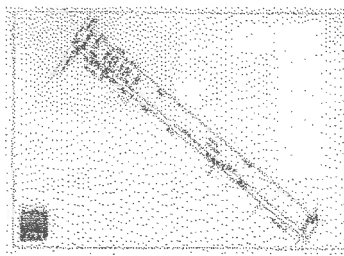
Termenii și condițiile de pe site au fost actualizate. Detaliile complete sunt disponibile aici

Cookie-urile ne ajută să oferim servicii mai bune. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



Anunțurile utilizatorului Emat Imobiliare



Teren 10000 mp in cartier Albert (ID:F00712)

Terenuri | 10000 m²

120 EUR

Ploiesti, Prahova Albert

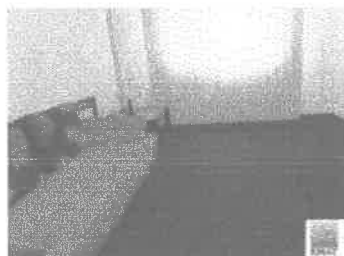


Apartament 2 camere Ultracentral (ID:R00804)

Apartamente | 45 m² | 2 camere

350 EUR

Ploiesti, Prahova Ultracentral



Garsoniera Marasesti, Ploiesti (ID:R00783)

Garsoniere | 30 m²

200 EUR

Ploiesti, Prahova Marasesti

VEZI TOATE ANUNȚURILE

Anunțuri similare

Ultracentral casa

Ploiesti, Teren Hipodrom,

Teren extravilan

Teren intravilan 500 mp,

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii OK

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



SERVICII PRETURI MANOPERA PRETURI DEMOLARI CASE PROIECTE INFO UTILE CONTACT

Preturi demolari case

Serviciu	Pret
Demolat si carat moloz casa paanta	60 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	150 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri	200 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri	250 lei / mp de amprenta casa

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

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

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construita amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmutit cu 100 lei / mp = 5000 lei

In pretul acesta intra :

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

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

Info utile: Acte necesare pentru autorizatia de demolare sau desfiintare

Contact

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

☎ **Telefon:** 0724.916.059

✉ **Email:** contact@cscconstruct.ro

Despre noi

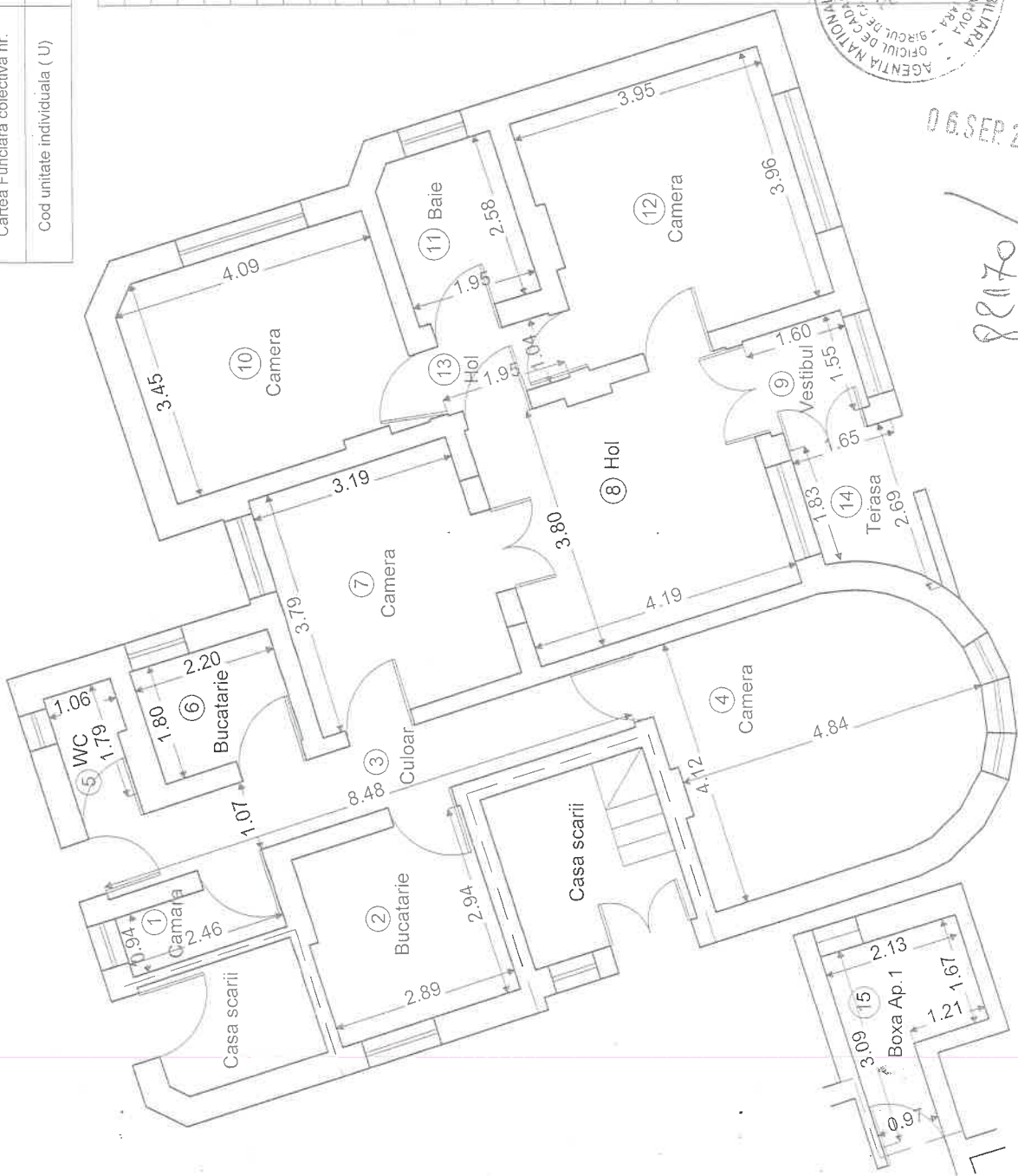
CSCConstruct este o firma ce activeaza in domeniul constructiilor civile cat si in cel al constructiilor industriale. Punem la dispozitia clientilor nostri o gama larga de solutii profesionale pentru proiecte diverse, incepand cu amenajari interioare sau constructii de dimensiuni mici, pana la constructii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

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
141798	170	Strada Rahovei nr.12- Ap. 1- parte Ploiesti

Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	MUNICIPIUL PLOIESTI
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Supr.utila (mp)
1	Camera	2.31
2	Bucatarie	8.34
3	Culoar	9.10
4	Camera	18.57
5	WC	1.77
6	Bucatarie	3.91
7	Camera	12.17
8	Hol	15.83
9	Vestibul	2.47
10	Camera	13.87
11	Baie	4.98
12	Camera	15.56
13	Hol	2.05
14	Terasa	3.50
Suprafata utila totala Ap.1 = 114.43 mp		
Suprafata construita Ap.1 = 153.29 mp		
15	Boxa	5.06
Suprafata construita:boxa = 8.24 mp		

CERTIFICAT DE
 EXECUTARE
 Ing. ION STEFAN
 Seria RO-PH-F Nr. 0034
 ION ST.
 Stefan

ANEXO nr. 2 la
 HCU nr. 486/2020

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
 PLOIESTI
 06.SEP.2016

82170

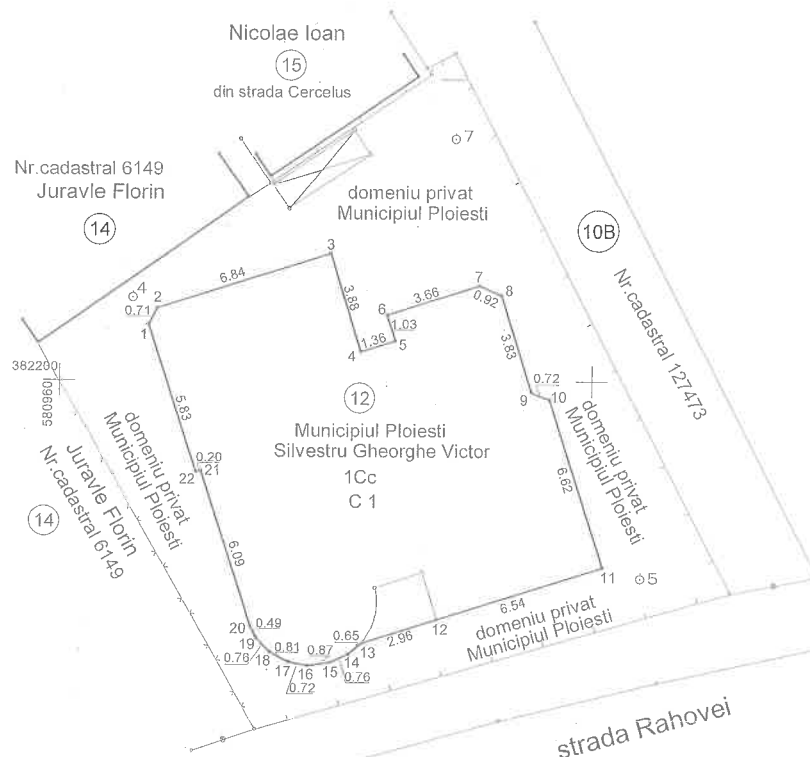
Apexo nr. 3 la
HCL nr. 486/2020

Nr. cadastral 141798	Suprafata masurata 170	Adresa imobilului strada RAHOVEI nr.12 -Ploiesti
-------------------------	---------------------------	---

Cartea Funciara nr.	UAT	Municipiul Ploiesti
---------------------	-----	---------------------

382400
580960

382400
580960



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	170	Teren intravilan situat sub constructia C1
Total		170	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C 1	CL	170	Constructie din caramida cu fundatie beton, Sc desfasurata = 331.70 mp Pivnita cu Sc = 33.09 mp An construire 1918 , numar niveluri = 2 (parter si etaj)
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 170 mp

Suprafata din act = 170 mp

Executant: PFA ION STEFAN

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CERTIFICAT
Semnatura si stampila
AUTORIZARE
Seria RO-PH-F Nr. 0034
Ion St.
Stefan

Data: 21.04.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

VALERIE VALERIE
CONSILIER LOCAL

Stampila BCPI

40594 / 19.MAI.2016



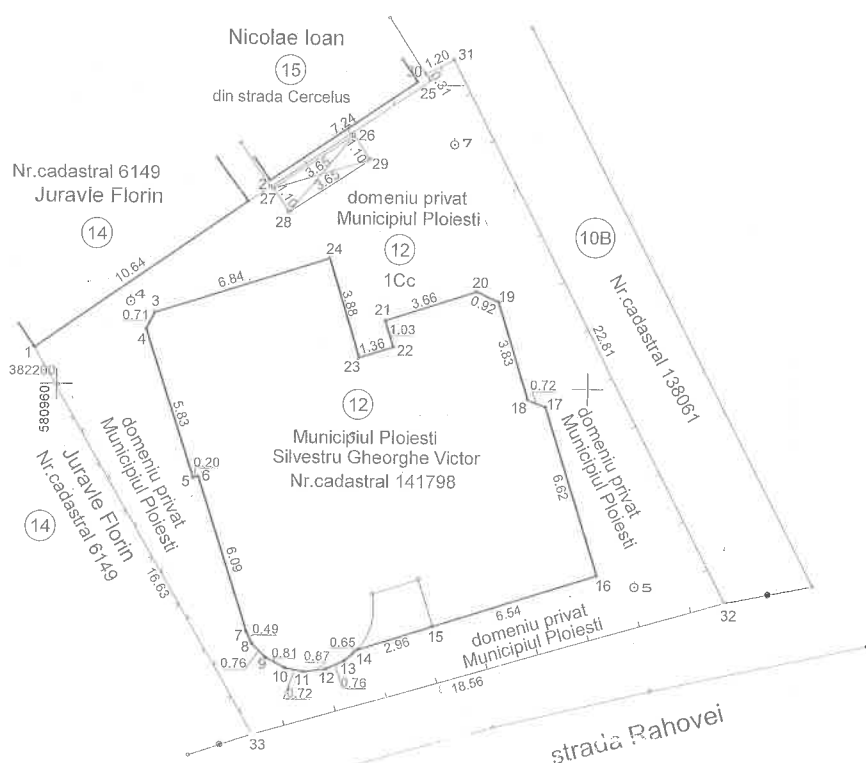
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Anexo nr. 4 Ca
HCL nr. 486/2020
ROMANIA
Județul Prahova
CONSILIUL LOCAL
Municipiul Ploiești

Nr. cadastral 142155	Suprafata masurata 191	Adresa imobilului strada RAHOVEI nr.12 -Ploiesti
Cartea Funciara nr.	UAT	Municipiul Ploiesti

382220 086085 382220 086085 382200 081000



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	191	Teren intravilan curte -domeniu privat al Municipiului Ploiesti
Total		191	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

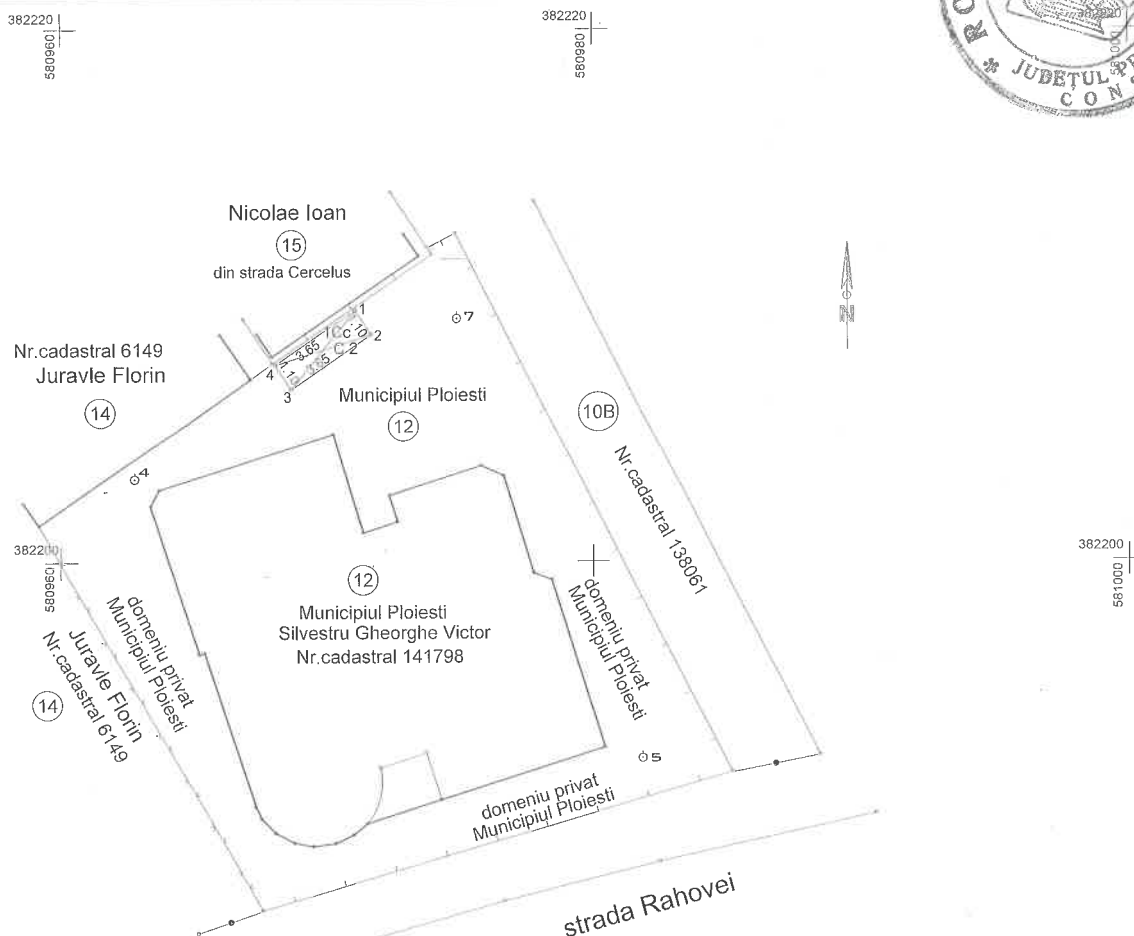
Suprafata totala masurata a imobilului = 191 mp
Suprafata din act = 191 mp

Executant: PFA ION STEFAN Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0034 Ion St. Stefan Data: 31.08.2016	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI 14 SEP 2016
---	---

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
142154	4	strada RAHOVEI nr.12 -Ploiesti
Cartea Funciara nr.	UAT	Municipiul Ploiesti



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	4	Teren intravilan situat sub constructia C 2 Teren domeniu privat al Municipiului Ploiesti
Total		4	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C 2	CA	4	Anexa din lemn, fara fundatie An construire 1920 Nr.niveluri = 1
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp

Suprafata din act = 4 mp

Executant: PFA ION STEFAN

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO-PH-F Nr. 0034
Ion St.
Stefan

Data: 31.08.2016



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCP

