

Anexa nr. 1 la HCL nr. 44/2012



RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare

Teren intravilan
aferent caselor in diverse stadii de construire
Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A jud. Prahova
(dreapta drumului de acces principal)

PROPRIETAR:
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Noiembrie 2012

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul in scris si prealabil al evaluatorului, al solicitantului si destinatarului





CUPRINS

SINTEZA EVALUARII.....	3
1. Certificare.....	8
2. Premisele evaluarii.....	9
3. Prezentarea datelor.....	13
4. Analiza pietei imobiliare.....	16
5. Analiza datelor; abordari in evaluare.....	19
5.1 Abordarea prin cost.....	19
5.2 Abordarea prin venit.....	19
6. Rezultatul evaluarii. Opinia evaluatorului.....	23
ANEXE	25
Fotografii.....	63
Acte de proprietate.....	76





SINTEZA EVALUARII

Solicitant si beneficiar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Cu sediul in Ploiesti, b-dul Republicii, nr.2, jud. Prahova

S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. cu sediul in Bucuresti, str. Al. Serbanescu nr.87, Hotel PHOENICIA, mezanin, camera 9, sector 1

Proprietarul terenului:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Cu sediul in Ploiesti, b-dul Republicii, nr.2, jud. Prahova

Obiectul evaluarii:

Teren intravilan in suprafata totala de 22.719 mp (loturi aferente caselor de locuit in diferite stadii de construire avand suprafete intre 170mp - 300mp) rezultati din masuratori cadastrale prin insumarea loturilor de teren propuse pentru dezmembrare situat in Ploiesti, str. Gageni nr. 98A (dreapta drumului de acces) jud. Prahova.

Nr. Crt.	Nr cad	Nr. Lot	S teren mp	Adresa
1	132495	247	164	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
2	132496	248	159	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
3	132497	249	164	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
4	132498	250	160	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
5	132499	251	216	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
6	132500	252	220	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
7	132501	253	166	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
8	132502	254	167	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
9	132503	255	168	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
10	132504	256	229	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
11	132505	257	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
12	132506	258	176	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
13	132507	259	176	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
14	132508	260	175	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
15	132509	261	236	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
16	132510	262	238	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
17	132511	263	182	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
18	132512	264	184	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
19	132513	265	184	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
20	132514	266	245	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
21	132515	267	251	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
22	132516	268	189	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
23	132517	269	192	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
24	132518	270	191	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
25	132519	271	234	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
28	132522	274	370	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
29	132523	275	380	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)



Raport de evaluare - Teren intravilan (aferent caselor de locuit in diferite stadii de construire) situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)



30	132524	276	293	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
31	132525	277	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
32	132526	278	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
33	132527	279	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
34	132528	280	302	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
35	132529	281	369	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
36	132530	282	381	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
37	132531	283	380	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
38	132532	284	370	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
39	132533	285	302	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
40	132534	286	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
41	132535	287	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
42	132536	288	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
43	132537	289	293	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
44	132538	290	379	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
45	132539	291	371	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
46	132540	292	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
47	132541	293	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
48	132542	294	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
49	132543	295	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
50	132544	296	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
51	132545	297	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
52	132546	298	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
53	132547	299	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
54	132548	300	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
55	132549	301	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
56	132550	302	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
57	132551	303	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
58	132552	304	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
59	132553	305	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
60	132554	306	225	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
61	132555	307	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
62	132556	308	174	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
63	132557	309	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
64	132558	310	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
65	132559	311	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
66	132560	312	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
67	132561	313	174	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
68	132562	314	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
69	132563	315	225	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
70	132564	316	189	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
71	132566	318	372	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
72	132567	319	378	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
73	132568	320	294	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
74	132569	321	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
75	132570	322	175	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
76	132571	323	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
77	132572	324	300	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)





78	132573	325	372	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
79	132574	326	378	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
80	132575	327	379	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
81	132576	328	371	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
82	132577	329	299	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
83	132578	330	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
84	132579	331	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
85	132580	332	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
86	132581	333	295	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
87	132582	334	377	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
88	132583	335	373	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)
89	TOTAL		22.719	

Estimarea valorii de piata se face pentru suprafata de teren totala de 22.719mp asa cum rezulta din tabelul de mai sus, in ipoteza accesului de servitute la loturi asigurat pe drumuri de interior din str. Gageni.

Constructiile de pe teren nu fac obiectul evaluarii.

Data inspectiei: 10.11.2012;

Data evaluarii: 10.11.2012 Cursul de schimb valutar utilizat este 4,55 lei/EURO, curs mediu la nivelul lunii noiembrie 2012. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au sta la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

Scopul evaluarii: Estimarea **valorii de piata a terenului**, asa cum este definita in standard international de evaluare IVS 2011 **in vederea tranzactionarii.**

Ipoteze limitative specifice

1. Evaluarea se face in ipoteza dreptului de proprietate deplin (fara sarcini) asupra terenului considerat liber, cu posibilitate racordare la utilitati din str. Gageni si acces de servitute pe strazi neamenajate.
2. Evaluarea se face in ipoteza terenului in suprafata de 22.719mp formata prin insumarea loturilor rezultate dupa dezmembrare.

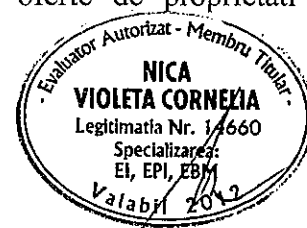
Tip de valoare estimata: Valoare de piata

Definitie:

Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (conform IVS -2011 – Cadrul General)

Observatii si comentarii:

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati





comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri, s-au facut extrapolari si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

Exista o piata in care vanzatorii sunt legati psihologic de faza imobiliara anterioara si nu sunt dispusi si nici pregatiti sa coboare pretul, in timp ce cumparatorii asteapta. Rezulta astfel o piata blocata. Deblocarea pietii se face la sume mult mai mici decat cele de la momentul blocajului si se poate considera cand valoarea de piata ajunge la valoarea justa. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii.

Metode de evaluare

In estimarea **valorii de piata** s-au utilizat doua metode si anume metoda comparatiei directe si metoda valorii reziduale a terenului (avand in vedere cea mai buna utilizare).

1. Metoda comparatiei vanzarilor

Metoda comparatiei vanzarilor se bazeaza pe principiul economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera ca fiind libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactionare (oferte) ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinate in urma analizei preturilor de piata a terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii sau oferite la tranzactionare. Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a ofertelor de tranzactionare pentru terenuri similare libere este urmata de efectuarea unor corectii ale preturilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferentele intre preturile platite sau cerute pe unitatea de suprafata, cauzate de diferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor sau tranzactiilor (numite elemente de comparatie). Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenurilor cu conditia sa existe informatii suficiente despre vanzari ale terenurilor similare, din aceeasi arie de piata.

$V_p = 1.136.000$ EUR, echivalent:

$V_p = 5.168.800$ lei

$V_p = 50$ EURO/mp

2. Metoda valorii reziduale a terenului

Tehnica reziduala a terenului este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este dependent atat de constructii cat si de amenajari si de teren.

Etapele aplicarii acestor metode sunt:

- determinarea venitului net efectiv anual total al proprietatii;
- determinarea venitului net efectiv (VNE) anual alocabil constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si scaderea acestuia din VNE total al proprietatii;
- capitalizarea VNE ramas (rezidual) care este alocabil numai terenului cu o rata de capitalizare adecvata.





Metodologia de evaluare este bazata pe proiectul de dezvoltare implementat pe acest teren. Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata prin abordarea prin venit utilizand metoda capitalizarii venitului realizat de inchirierea spatiilor utile.

Valoarea de piata obtinuta prin aceasta metoda este:

V_p = 1.170.000 EURO, echivalent:

V_p = 3.323.500 lei

V_p = 51 Euro/mp

Reconcilierea necesita rationamentul profesional si o analiza atenta a logicii procedurilor din care cauza rezulta fiecare valoare. Adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor sunt criteriile cu care evaluatorul isi formeaza o opinie finala clara si fundamentata asupra valorii. Avand in vedere scopul in care se face evaluarea, cantitatea si calitatea informatiilor privind oferte tranzactii de terenuri in zona sau in zone similare se propune ca valoare de piata pentru teren liber valoarea estimate prin metoda comparatiilor directe. Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei directe este cea mai agreata metoda de regula in conditii de piata functionala.

Tehnica reziduala a terenului necesita mai multe informatii decat orice alta tehnica de evaluare. Trebuie indeplinite urmatoarele consitii:

- Valoarea constructiilor sa se poata estima cu precizie;
- Venitul net din exploatare ap proprietatii sa fie cunoscut (estimarea cheltuielilor de exploatare);
- Ratele de capitalizare ale cladirilor si a terenului pot fi extrase din piata;

Micile variatii ale oricarei din variabile pot duce la o modificare substantiala a valorii terenului.

Avand in vedere cantitatea si calitatea datelor la dispozitia evaluatorului valoarea de piata recomandata pentru teren intravilan in suprafata de 22.719 mp este:

Nr crt	Nr cad	Nr. Lot	S teren mp	Adresa	V piata EUR
1	132495	247	164	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8200
2	132496	248	159	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	7950
3	132497	249	164	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8200
4	132498	250	160	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8000
5	132499	251	216	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	10800
6	132500	252	220	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11000
7	132501	253	166	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8300
8	132502	254	167	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8350
9	132503	255	168	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8400
10	132504	256	229	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11450
11	132505	257	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11400
12	132506	258	176	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8800
13	132507	259	176	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8800
14	132508	260	175	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8750



Raport de evaluare - Teren intravilan (aferent caselor de locuit in diferite stadii de construire) situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)



15	132509	261	236	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9200
16	132510	262	238	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	12250
17	132511	263	182	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	12550
18	132512	264	184	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9450
19	132513	265	184	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9600
20	132514	266	245	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9550
21	132515	267	251	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11700
22	132516	268	189	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18500
23	132517	269	192	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	19000
24	132518	270	191	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14650
25	132519	271	234	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
26	132522	274	370	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
27	132523	275	380	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8650
28	132524	276	293	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	15100
29	132525	277	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18450
30	132526	278	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	19050
31	132527	279	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	19000
32	132528	280	302	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18500
33	132529	281	369	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	15100
34	132530	282	381	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8650
35	132531	283	380	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
36	132532	284	370	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
37	132533	285	302	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14650
38	132534	286	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18950
39	132535	287	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18550
40	132536	288	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
41	132537	289	293	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
42	132538	290	379	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
43	132539	291	371	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
44	132540	292	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
45	132541	293	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
46	132542	294	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
47	132543	295	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
48	132544	296	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
49	132545	297	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
50	132546	298	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
51	132547	299	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
52	132548	300	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
53	132549	301	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
54	132550	302	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
55	132551	303	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
56	132552	304	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
57	132553	305	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
58	132554	306	225	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11250
59	132555	307	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
60	132556	308	174	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8700
61	132557	309	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
62	132558	310	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11400



Raport de evaluare - Teren intravilan (aferent caselor de locuit in diferite stadii de construire) situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)



63	132559	311	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8700
64	132560	312	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
65	132561	313	174	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8700
66	132562	314	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
67	132563	315	225	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11250
68	132564	316	189	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9450
69	132566	318	372	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18600
70	132567	319	378	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18900
71	132568	320	294	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14700
72	132569	321	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
73	132570	322	175	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8750
74	132571	323	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
75	132572	324	300	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	15000
76	132573	325	372	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18600
77	132574	326	378	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18900
78	132575	327	379	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18950
79	132576	328	371	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18550
80	132577	329	299	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14950
81	132578	330	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
82	132579	331	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8650
83	132580	332	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8650
84	132581	333	295	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14750
85	132582	334	377	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18850
86	132583	335	373	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18650
TOTAL			22.719		1.135.950

Rotunjit:

V p = 1.136.000 EURO

V p = 5.168.800 lei

V teren = 50 EURO/mp

Valoarea nu contine TVA





1. Certificare

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre d-na ing. Nica Violeta, expert evaluator ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), PF cu sediul in Ploiesti, str. Rapsodiei nr. 10, bl. 140, ap. 3, jud. Prahova, Legitimatia ANEVAR nr. 6837, membru UNEAR, inregistrat sub nr. 14660.

In prezenta lucrare, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipoteze si conditii limitative specifice, nefiind influentate de niciun factor generat de obligatii materiale sau morale. In plus, se certifica lipsa oricarui interes prezent sau de perspectiva asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si a oricarui interes sau influenta legata de partile implicate.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare IVS 2011, Ghidurile de evaluare (GE si Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2012, Glosar IVS 2011 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2011 in interpretarea ANEVAR

Deasemeni, evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre proprietar a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat, care face obiectul evaluarii.

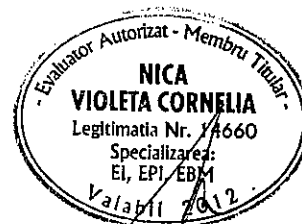
Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cap.1; nu se asuma nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea evaluata.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in acest raport. Aceste valori se aplica proprietatii constituite din teren intravilan in suprafata totala de 22.719 mp.

Orice alta divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate, va invalida aceste valori.





2 Definirea misiunii

2.1 Identificarea clientului si a proprietarului bunului evaluat

Solicitant si beneficiar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Cu sediul in Ploiesti, b-dul Republicii, nr.2, jud. Prahova

S.C. TRIUMF CONSTRUCT S.A. cu sediul in Bucuresti, str. Al. Serbanescu nr.87, Hotel PHOENICIA, mezanin, camera 9, sector 1

Proprietarul terenului este **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI** cu sediul in Ploiesti, b-dul Republicii, nr.2, jud. Prahova. Responsabilitatea privind dreptul de proprietate considerat deplin, ca ipoteza de lucru, asupra terenului ce face obiectul evaluarii revine exclusive in sarcina proprietarului – Departamentul Juridic.

2.2.Scopul evaluarii

Estimarea **valorii de piata a terenului**, asa cum este definita in standard international de evaluare IVS 2011 **in vederea tranzactionarii**.

2.3 Identificarea proprietatii

Teren intravilan in suprafata totala de 22.719 mp (loturi aferente caselor de locuit in diferite stadii de construire avand suprafete intre 170mp - 300mp) rezultati din masuratori cadastrale prin insumarea loturilor de teren propuse pentru dezmembrare situat in Ploiesti, str. Gageni nr. 98A (dreapta drumului de acces) jud. Prahova.

2.4 Data inspectiei: 10.11.2012;

2.5 Data evaluarii: 10.11.2012 Cursul de schimb valutar utilizat este 4,55 lei/EURO, curs mediu la nivelul lunii noiembrie 2012. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au sta la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

2.6 Tip de valoare estimata: Valoare de piata

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii comparative, acesta exprimand de fapt, valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei. In lucrarea de fata va fi estimata valoarea de piata, definita dupa cum urmeaza:

Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare





in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (conform IVS 2011/12 - Cadru General).

COST DE INLOCUIRE NET este costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea fizică și pentru orice formă relevantă de depreciere și neadecvare.

Conform IVS 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare” utilizarea metodei costului de inlocuire este recomandata cand fie nu exista nicio dovada a preturilor de tranzactionare pentru proprietati similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului – C 22.

2.7 Situatia juridica

Din datele obtinute de la solicitantul si beneficiarul prezentei lucrari se evidentiaza ca proprietar este **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI cu sediul in Ploiesti, b-dul Republicii, nr.2, jud. Prahova.**

Imobilul este inscris la Cartea Funciara a Municipiului Ploiesti cu numar cadastral inainte de dezmembrare 11326; la momentul evaluarii imobilul are propunere de dezmembrare in loturi rezidentiale cu case de locuit sau blocuri de apartamente precum si drumuri de acces , alei prezentata in capitolul ANEXE.

Responsabilitatea privind dreptul de proprietate deplin asupra terenului cade exclusiv in sarcina proprietarului. Au fost anexate in copie actele de proprietate precum si acte cadastrale ale proprietatii de evaluat. Prin mentionarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifica corectitudinea, din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate asupra terenului considerat liber, lipsit de sarcini ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.8. Ipoteze si conditii limitative

Conditii limitative in care s-a efectuat prezenta lucrare sunt urmatoarele:

- 1- Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vanduta.
- 2 - Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini – drept de proprietate deplin.
- 3 -Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii evaluate.
- 4- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport, precum si informatii furnizate in legatura cu istoricul proprietatii au fost furnizate in principal de solicitantul lucrarii si ele sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.
- 5 - Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structuri ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.
- 6 - Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- 7 - Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.





8 - Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului.

9 - Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor propuse corespunde cu grantele descrise in raport, sau prezentate in planurile anexate.

10 - In afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate si nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Prezenta unor substante ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca este nevoie.

Ipoteze limitative specifice

1. Evaluarea se face in ipoteza dreptului de proprietate deplin asupra terenului cu posibilitate racordare la utilitati din strada Gageni si acces de servitute pe alei de interior neamenajate.
2. Evaluarea se face in ipoteza terenului in suprafata de 22.719mp o rezultati prin insumarea loturilor din propunerea de dezmembrare.

3.. Prezentarea bunului evaluat

3.1. Data inspectiei

Inspectia a fost realizata de evaluator in 10.11.2012.

3.2.Descrierea terenului

La deplasarea in teren pentru efectuarea inspectiei, au rezultat urmatoarele:

- **Clasificarea zonei:** Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona mediana a municipiului Ploiesti, la iesire in partea de Nord, intr-o zona mixta, devenita rezidentiala (PUZ) nou construita (proiect residential in dezvoltare).
- **Conformitatea cu zonarea:** Terenul de evaluat are acces pe drum de servitute, in amenajare, cu posibilitate racordare utilitati cca 300m din strada Gageni, cu localizare pe sud.
- **Categoria de folosinta a terenului:** intravilan, curti constructii;
- **Utilitati:** Terenul beneficiaza de posibilitati de acces pe drumuri de exploatare neamenajate la reseaua de circulatie rutiera, precum si posibilitati de racordare la retele tehnico – edilitare existente in zona: energie electrica, apa, canalizare si telecomunicatii.
- **Caracteristicile fizice ale terenului:** terenul este plan, de forma regulate, partial imprejmuit, aflat in vecinatatea paraului Dambu ce necesita amenajare; in vecinatate se afla Rafinaria VEGA.

Pe teren se afla in dezvoltare un ansamblu residential cu case de locuit realizat in proportie de 90%. Constructiile nu fac obiectul evaluarii.





4. Analiza pietei imobiliare

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementari guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul este lung.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile localizarea, tipul, varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor la piata si masura in care acestia sunt afectati de factori interni si externi.

La momentul evaluarii piata imobiliara din Romania este in declin ca urmare a crizei economice generale si cele mai optimiste opinii merg pe o revenire a sistemului economic, dar pe alte coordonate, la jumătatea anului 2013, în vreme ce altii vorbesc despre o criză a cărei durată se va întinde pe trei până la cinci ani. Certă pentru anul acesta este și modificarea raportului de forțe între vânzători, pe de o parte, și cumpărători sau chiriași, pe de altă parte, în favoarea ultimelor categorii, fapt ce va prelungi tendința de scădere a prețurilor de vânzare și a chiriilor, atât rezidentiale cât și comerciale.

4.1. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Studiind tendintele din ultimii ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate de evaluat, in domeniul imobiliar, preturile de tranzactionare sunt in scadere. Tranzactiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piata specifica a proprietatii de evaluat este **piata imobilelor – teren liber din zona rezidentiala**.

Informatiile care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare si a mijloacelor fixe puse la dispozitie de catre proprietar;
- Informatii privind istoricul amplasamentului, furnizate de catre proprietar si preluate din documentatia existenta;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare de catre documentatiile cadastrale si autorizatiilor de construire;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice, locale de specialitate.





- Reprezentantii proprietarului, pentru informatii si documentele legate de proprietatea imobiliara evaluata si care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.

Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in intravilanul municipiului Ploiesti, median, la iesire in partea de nord, in imediata vecinatate a SPITALULUI JUDETEAN, cu acces indirect pe strazi neamenajate (servitute) din strada Gageni, intr-o zona mixta cu proiect rezidential in dezvoltare.

Avand in vedere caracterul specific piata specifica este restrinsa avand in vedere unicitatea amplasamentului si gradul de raritate fiind totodata destinata unui numar limitat de investitori, cumparatori.

Au fost selectate din piata proprietati imobiliare comparabile si anume terenuri libere si case de locuit, amplasate in zona si oferite la tranzactionare sau inchiriere pentru a avea informatii despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare (proprietati comparabile).

In urma investigatiilor facute de evaluator, privind piata imobiliara, in aceasta perioada si pentru acest tip de proprietate (amplasament rezidential) s-a constatat:

- Tendinta valorilor imobiliare (in valuta) este in scadere lenta, prognozandu-se o evolutie descendenta si in perioada imediat urmatoare;
- in zona se inchiriaza spatii de locuit cu 3-7 Euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie;
- Tranzactiile pentru proprietati imobiliare sunt rare, cererea fiind limitata, piata in dezechilibru, iar tranzactiile sunt sub pretul ofertelor cu 10-20%;
- Oferte de teren liber comparabil se gasesc pe piata cu preturi cuprinse intre 45 -95 EUR/mp suprafata desfasurata; au fost selectate din piata oferte de proprietati comparabile si anexate in capitolul ANEXE.

4.2 Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pretul imobilelor de acest tip, variaza in functie de zona, dimensiune, dotarea cu utilitati, accesibilitate, forma, pozitie, tipul si calitatea constructiei, amenajare etc. Oferta este medie preturile de tranzactionare sunt mai mici decat cele de ofertare cu 10-20%.

4.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: cantitativ si calitativ. In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, indentificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii, investitorii). La momentul





evaluării cererea pentru proprietati comparabile cu proprietatea de evaluat este mica, din primul rand din lipsa finantarii pe piata. Piata apartine cumparatorilor.

Avand in vedere aceste trasaturi ale amplasarii proprietatii si fiind vorba de caracteristicile sale se poate aprecia ca pentru aceasta proprietate cererea efectiva se manifesta din partea unui numar limitat de societati comerciale, antreprenori, etc.

4.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere oferta. Pentru tipul proprietatii evaluate, avand in vedere unicitatea acesteia, nu se poate vorbi de o piata functionala. Oferta similara este redusa pentru potentialul comparator avand in vedere unicitatea proprietatii, drept de proprietate, suprafata, localizare, vecini, etc. In ceea ce priveste cererea, aceasta este strans legata de destinatia permisa legal, planul de urbanism si se manifesta mai intens sau mai slab in functie de posibilitatile de dezvoltare ulterioare. Piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri, s-au facut extrapolari si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

Exista o piata in care vanzatorii sunt legati psihologic de faza de boom si nu sunt dispusi si nici pregatiti sa coboare pretul, in timp ce cumparatorii asteapta. Rezulta astfel o piata blocata. Deblocarea pietii se face la sume mult mai mici decat cele de la momentul blocajului si se poate considera cand valoarea de piata ajunge la valoarea justa.

Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii.

5. Analiza datelor. Abordari in evaluare

Cea mai buna utilizare (CMBU)

Relatiile dintre sectorul economic si evaluare sunt evidentiata clar pe piata imobiliara. La stabilirea valorii de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitive in care va fi pusa pusa proprietatea.

CMBU este definita astfel: Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Identificarea CMBU a terenului liber se face pe doua considerente:

- estimarea valorii separate a terenului;
- identificarea tranzactiilor comparabile cu terenuri libere.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibil legala;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productiva.





Tinand seama de amplasamentul in zona precum si de caracteristicile zonei, cea mai buna utilizare va fi determinate in situatia terenului construit pentru proprietatea in cauza.

In acest sens in zona respective exista constructii recente cu destinatie rezidentiala, se presupune ca fiind deci permisibila legal.

Posibilitatea fizica analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare. Forma, marimea si accesibilitatea terenului de evaluat fac posibila fizic constructiile.

Daca utilizarile fizic posibile si premise legal produc venit, analiza fezabilitatii financiare se concentreaza pe determinarea utilizarilor potentiale probabil sa produca un venit egal sau mai mare decat suma cheltuielilor necesare exploatarei si amortizarii investitiei. Se presupune cea mai buna utilizare fezabila financiar cea actuala si anume dezvoltarea unui cartier residential si anume case de locuit.

5.1 Analiza prin piata. Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiei vanzarilor se bazeaza pe principiul economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera ca fiind libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinate in urma analizei preturilor de piata a terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii. Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a ofertelor de tranzactionare pentru terenuri similare libere este urmata de efectuarea unor corectii ale preturilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferentele intre preturile platite sau cerute pe unitatea de suprafata , cauzate de diferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor sau tranzactiilor (numite elemente de comparatie). Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenurilor cu conditia sa existe informatii suficiente despre vanzari ale terenurilor similare, din aceeasi arie de piata.

Din informatiile obtinute de la agenti imobiliari, pretul de oferta la tranzactionare al terenurilor situate in intravilan in zona sau zone similare (cu aceeasi destinatie sau posibilitati de dezvoltare) la data evaluarii este de 45- 95 EURO/mp. S-au selectat proprietati comparabile teren liber oferite spre tranzactionare in zona si s-au atasat in capitolul ANEXE (1, 2, 3, 4, 5).

Analiza datelor comparabile este prezentata in ANEXA 2. S-au facut corectii pentru caracteristici fizice, amplasament, utilitati, conditiile actuale ale pietei datorate climatului economic nefavorabil.

Se estimeaza din piata o diferenta a preturilor de ofertare fata de preturile de tranzactionare de cca 10 - 20% ca urmare a finantarii greoaie si a numarului redus de investitori in perioada evaluarii.

Valoarea de piata a terenului estimate prin comparatie directa pentru intreaga suprafata este centralizata in ANEXA 3 – Centralizator Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe:

$$V_p = 1.136.000 \text{ EURO}$$

$$V_p = 50 \text{ EURO/mp}$$

Valoarea nu contine TVA





5.2. Abordarea prin venit. Metoda valorii reziduale a terenului (capitalizarea venitului residual alocabil terenului)

Tehnica reziduala a terenului este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este dependent atat de constructii si amenajari, cat si de teren.

Etapele aplicarii acestei metode sunt:

- determinarea venitului net efectiv anual total al proprietatii;
- determinarea Venitului net efectiv anual alocabil constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si scaderea acestuia din VNE total al proprietatii;
- capitalizarea VNE ramas (residual)care este alocabil numai terenului cu o rata de capitalizare adecvata.

Metodologia de evaluare este bazata pe proiectul de dezvoltare a unor constructii de locuit implementat pe acest teren (finalizat). Se considera suprafetele construite rezultate din planul de dezvoltare existent.

Valoarea de piata a proprietatii (considerate ca finalizata a fost estimate prin abordarea prin venit, utilizand metoda capitalizarii venitului realizat de inchirierea spatiilor).

In cazul de fata s-a estimate venitul brut potential ce poate fi obtinut prin inchirierea spatiilor, din care s-au sczut procentaje pentru grad de neocupare si pentru cheltuieli cu proprietatea, specifice pentru astfel de proprietati. Chiriile pe piata specifica in zona variaza in functie de amplasare si calitatea dotarilor, valorile osciland intre 3 – 7 Eur/mp in zone similare.

La limita maxima se situeaza spatiile cu dimensiune medie si nivel de finisare superior, amplasament agrement; se estimeaza o chirie de 5 EUR/mp Au.

Se estimeaza un grad de neocupare de 20% (intarzieri la plata chiriei, suprafete mari). Se estimeaza cheltuieli fixe de 20%. Conform devize estimative, costurile medii de constructie pe piata la momentul evaluarii sunt de 400-500EUR/mp .

Estimarea ratei de capitalizare utilizand date din piata referitoare la proprietati comparabile oferite la tranzactionare este prezentata in **ANEXA 4**.

Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului, privind oferte de tranzactii proprietati similare comparabile specifice se estimeaza o rata de capitalizare pentru vile de locuit de 7%.

Analiza datelor este prezentata in **ANEXA 5 – Abordarea prin venit. Metoda valorii reziduale a terenului**.

$$V_p = 1.170.000 \text{ EURO}$$

$$V_p = 51 \text{ Euro/mp}$$

Valoarea nu contine TVA





Cap. 6. Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului

In estimarea valorii de piata s-au utilizat doua metode si anume metoda comparatiei directe si metoda valorii reziduale a terenului (cea mai buna utilizare).

Valoarea de piata a terenul intravilan in suprafata de 22.719 mp estimata prin cele doua metode este:

Metoda comparatiei de piata:

V_p = 1.136.000 EUR

V_p = 50 EURO/mp

Metoda valorii reziduale a terenului:

V_p = 1.170.000 EURO

V_p = 51 Euro/mp

Valoarea de piata prin metoda comparatiei directe este relevanta pentru a avea o imagine asupra valorii terenului liber in zona in conditii de piata functionala.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri, s-au facut extrapolari si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

Exista o piata imobiliara in care vanzatorii sunt legati psihologic de faza de boom sin u sunt dispusi si nici pregatiti sa coboare pretul, in timp ce cumparatorii asteapta. Rezulta astfel o piata blocata. Deblocarea pietii se face la sume mult mai mici decat cele de la momentul blocajului si se poate considera cand valoarea de piata ajunge la valoarea justa. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii de 10% preturilor de oferta.

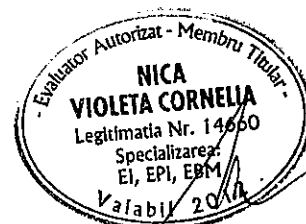
Tehnica reziduala a terenului este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este dependent atat de constructii si amenajari, cat si de teren. Acesta tehnica de evaluare se utilizeaza cand nu exista terenuri libere vandute sau oferite la vanzare in aria de piata a terenului de evaluat si totodata pentru testarea fezabilitatii financiare a utilizarilor posibile ale unui amplasament, in cadrul analizei celei mai bune utilizari.

Avand in vedere cele de mai sus, pe o piata imobiliara putin activa, cu tranzactii rare sub nivelul ofertelor, cu lipsa surselor de finantare **valoarea de piata a terenului intravilan in suprafata de 22.719 mp** se recomanda ca fiind rezultata in urma aplicarii metodei comparatiei directe:

V_p = 1.136.000 EURO, echivalent:

V_p = 5.168.800 lei

V teren = 50 EURO/mp





Valoarea nu contine TVA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revedea intregii lucrari. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

Valoarea este o predictie;
Valoarea este subiectiva;
Valoarea este o comparare;
Orientarea este piata.

Anexe la Raportul de evaluare:

Fotografii ale proprietatii evaluate;
ANEXA 1 – Centralizator - Situati de dezmembrarii loturi pentru case
ANEXA 2 – Grila comparatiilor de piata terenuri
ANEXA 3 – Centralizator Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe pentru terenuri;
ANEXA 4 – Estimarea ratei de capitalizare;
ANEXA 5 – Abordarea prin venit – Metoda valorii reziduale a terenului.
Oferte tranzactionare teren liber;
Oferte tranzactionare case de locuit;
Oferte inchiriere case de locuit;

Act de proprietate teren
Autorizatii de construire
Propunere de dezmembrare
Extras de Carte Funciara
Planuri de amplasare si delimitare.

Intocmit,
ing. Violeta Nica





CENTRALIZATOR
Proiect residential in dezvoltare (locuinte in constructie)
Ploiesti, str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)

Nr crt	Nr cad	Nr. Lot	S teren mp	Adresa	Tip casa	S desf mp	S terasa mp
1	132495	247	164	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
2	132496	248	159	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
3	132497	249	164	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
4	132498	250	160	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
5	132499	251	216	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
6	132500	252	220	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
7	132501	253	166	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
8	132502	254	167	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
9	132503	255	168	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
10	132504	256	229	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
11	132505	257	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
12	132506	258	176	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
13	132507	259	176	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
14	132508	260	175	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
15	132509	261	236	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
16	132510	262	238	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
17	132511	263	182	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
18	132512	264	184	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
19	132513	265	184	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
20	132514	266	245	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
21	132515	267	251	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
22	132516	268	189	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
23	132517	269	192	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
24	132518	270	191	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
25	132519	271	234	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
26	132522	274	370	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
27	132523	275	380	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
28	132524	276	293	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
29	132525	277	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
30	132526	278	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
31	132527	279	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
32	132528	280	302	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
33	132529	281	369	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
34	132530	282	381	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
35	132531	283	380	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
36	132532	284	370	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
37	132533	285	302	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
38	132534	286	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
39	132535	287	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
40	132536	288	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
41	132537	289	293	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15



Raport de evaluare - Teren intravilan (aferent caselor de locuit in diferite stadii de construire) situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)

42	132538	290	379	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
43	132539	291	371	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
44	132540	292	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
45	132541	293	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
46	132542	294	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
47	132543	295	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
48	132544	296	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
49	132545	297	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
50	132546	298	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
51	132547	299	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
52	132548	300	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
53	132549	301	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
54	132550	302	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
55	132551	303	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
56	132552	304	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
57	132553	305	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I AZALEE	299.82	37.61
58	132554	306	225	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
59	132555	307	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
60	132556	308	174	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
61	132557	309	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
62	132558	310	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
63	132559	311	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
64	132560	312	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
65	132561	313	174	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
66	132562	314	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
67	132563	315	225	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
68	132564	316	189	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	Liber	*235	*38
69	132566	318	372	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
70	132567	319	378	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
71	132568	320	294	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
72	132569	321	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
73	132570	322	175	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
74	132571	323	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
75	132572	324	300	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
76	132573	325	372	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
77	132574	326	378	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
78	132575	327	379	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
79	132576	328	371	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
80	132577	329	299	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
81	132578	330	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
82	132579	331	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
83	132580	332	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, ANEMONE	186.7	29.6
84	132581	333	295	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	I, C ANEMONE	191.9	29.15
85	132582	334	377	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
86	132583	335	373	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova	D AZALEE	235.02	38.18
	TOTAL		22719			18340.7	2755.5

* suprafata nerealizata





ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

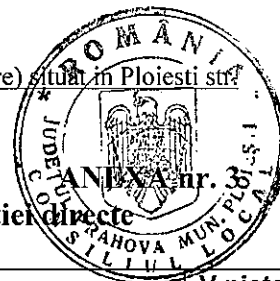
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata	22719	2,000	1,116	4,000	20,000	1,000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		95	60	45	90	67
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		95.00	60.00	45.00	90.00	67.00
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		9.50	6.00	4.50	9.00	6.70
Pret corectat		85.50	54.00	40.50	81.00	60.30
Localizare	Adiacent str. Gageni	Cartier Albert	adiacent Albert	DJ 102 IRSH TOWN	B. Bucuresti Hipodrom	DJ 102 ROUA
Valoarea corectiei (%)		-10%	-5%	5%	-10%	5%
Pret corectat		76.95	51.30	42.53	72.90	63.32
Acces	servitute, neamenajat	superior	similar	superior	superior	superior
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4	0.0	-2.1	-3.6	-3.2
Pret corectat		73.10	51.30	40.40	69.26	60.15
Destinatia	rezidential	similar	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (eur/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		73.10	51.30	40.40	69.26	60.15
Utilitati	a, l, c, g partial realizat	similar la gard	posibilitati	posibilitati	similar la gard	similar la gard
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5%	5%	5%	-5%	-5%
Pret corectat		69.45	53.87	42.42	65.79	57.14
Forma teren/ alte avantaje	teren plat	similar	similar	similar	similar	similar

Raport de evaluare - Teren intravilan (aferent caselor de locuit in diferite stadii de construire, situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)



Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0.0		0.0
Pret corectat		69.45	53.87	42.42	65.79	57.14
Amenajari/ riscuri	Dambu, Raf. VEGA	superior	superior	superior	restrictii de construire	superior
Valoarea corectiei (%)		-3%	-3%	-3%	3%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2.08	-1.62	-1.27	1.97	-1.71
Pret corectat		67.36	52.25	41.15	67.77	55.43
Suprafata	22,719.00	2,000	1,116	4,000	20,000	2,000
Corectie procentuala		-5%	-5%	-3%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3.37	-2.61	-1.23	0.00	-2.77
Pret corectat		64.00	49.64	39.91	67.77	52.66
Total corectie bruta		31.00	15.49	13.18	26.18	20.37
Total corectie bruta (%)		33%	26%	29%	29%	30%
Se alege comparabila 1 (corectia bruta cea mai mica)						
Valoarea estimata teren		50.00	EUR/mp			
S teren = 22.719		1,136,000 €	5,168,800	lei		4.5500





CENTRALIZATOR - Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe

Nr.crt	Nr cad	Nr. Lot	S teren mp	Adresa	V piata EUR
1	132495	247	164	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8200
2	132496	248	159	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	7950
3	132497	249	164	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8200
4	132498	250	160	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8000
5	132499	251	216	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	10800
6	132500	252	220	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11000
7	132501	253	166	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8300
8	132502	254	167	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8350
9	132503	255	168	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8400
10	132504	256	229	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11450
11	132505	257	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11400
12	132506	258	176	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8800
13	132507	259	176	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8800
14	132508	260	175	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8750
15	132509	261	236	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11800
16	132510	262	238	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11900
17	132511	263	182	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9100
18	132512	264	184	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9200
19	132513	265	184	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9200
20	132514	266	245	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	12250
21	132515	267	251	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	12550
22	132516	268	189	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9450
23	132517	269	192	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9600
24	132518	270	191	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9550
25	132519	271	234	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11700
26	132522	274	370	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18500
27	132523	275	380	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	19000
28	132524	276	293	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14650
29	132525	277	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
30	132526	278	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
31	132527	279	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8650
32	132528	280	302	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	15100
33	132529	281	369	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18450
34	132530	282	381	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	19050
35	132531	283	380	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	19000
36	132532	284	370	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18500
37	132533	285	302	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	15100
38	132534	286	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8650
39	132535	287	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
40	132536	288	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
41	132537	289	293	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14650
42	132538	290	379	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18950
43	132539	291	371	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18550



Raport de evaluare - Teren intravilan (aferent caselor de locuit in diferite stadii de construire) situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)



44	132540	292	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
45	132541	293	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
46	132542	294	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
47	132543	295	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
48	132544	296	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
49	132545	297	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
50	132546	298	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
51	132547	299	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
52	132548	300	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
53	132549	301	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
54	132550	302	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
55	132551	303	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
56	132552	304	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
57	132553	305	375	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18750
58	132554	306	225	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11250
59	132555	307	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
60	132556	308	174	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8700
61	132557	309	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
62	132558	310	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11400
63	132559	311	228	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11400
64	132560	312	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
65	132561	313	174	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8700
66	132562	314	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
67	132563	315	225	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	11250
68	132564	316	189	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	9450
69	132566	318	372	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18600
70	132567	319	378	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18900
71	132568	320	294	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14700
72	132569	321	171	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8550
73	132570	322	175	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8750
74	132571	323	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
75	132572	324	300	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	15000
76	132573	325	372	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18600
77	132574	326	378	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18900
78	132575	327	379	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18950
79	132576	328	371	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18550
80	132577	329	299	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14950
81	132578	330	172	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8600
82	132579	331	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8650
83	132580	332	173	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	8650
84	132581	333	295	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	14750
85	132582	334	377	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18850
86	132583	335	373	Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)	18650
TOTAL			22.719		1.135.950

V p = 1.135.950 EUR

V teren = 50 EURO/mp

Valoarea nu contine TVA





ANEXA nr. 4

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	1200	600	1000	800	1000
	1200	600	1000	800	1000
Venit Brut Potential (EUR/an)	14,400	7,200	12,000	9,600	12,000
Grad de neocupare (20% din VBP)	2880	1440	2400	1920	2400
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	11,520	5,760	9,600	7,680	9,600
Cheltuieli aferente proprietarului (20% din VBE)	2304	1152	1920	1536	1920
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	9216	4,608	7,680	6,144	7,680
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	185,000	85,000	115,000	115,000	124,000
Valoarea corectata a proprietatii (EUR)	148,000	68,000	92,000	92,000	99,200
Rata de capitalizare (%)	6.2	6.8	8.3	6.7	7.7
Rata de capitalizare estimata (%)	7.0				

Rata de capitalizare = VNE/ V





ANEXA nr.5

ABORDAREA PRIN VENIT
Metoda valorii reziduale a terenului

1. Destinatia (cea mai buna utilizare) : imobile P+1	
2. Suprafata totala teren	22.719 mp
3. Suprafata totala construita	18.340 mp
4. Suprafata utila totala	15.600 mp
5. Venit Brut Potential (anual)	936.000EUR
6.- Grad de neocupare 20%	748.800 EUR
7.-Cheltuieli fixe, taxe, impozite, management 20%	149.760 EUR
8. Venit net exploatare (VNE)	599.040 EUR
9. Rata de capitalizare	7%
10. Valoare proprietate teren si constructie	8.577.714 EUR
11. Cheltuieli de constructie (450 E/mp Au)	7.020.000 EUR
12.Dobanzi de finantare 10%	702.000 EUR
13. Cheltuieli totale de constructie	7.722.000 EUR
14. VNE alocat constructiei @ 7%	540.540 EUR
15. VNE residual pentru teren	58.500 EUR
16.Valoarea terenului @ 5%	1.170.000 EUR
Rotunjit:	1.170.000 EUR
V p unitar	51 EUR/mp





Oferte tranzactionare teren liber

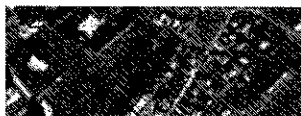
1. Teren CARTIER ALBERT Ploiesti

Ploiesti, zona Exterior Nord

190.000 EUR + TVA

95 EUR + TVA / mp Preț negociabil

Tip teren: intravilan constructii Suprafata teren: 2.000 mp Front stradal: 50 m



Dimensiuni: 25x80 m Terenul face parte dintr-o zona privata, cu cale de acces privata si acces controlat. Exista si posibilitatea de impartire in 2 loturi de cate 1000 mp fiecare. Pretul 95 EURO/mp.

Suprafata teren: 2.000 mp
Front stradal: 50 m
Nr. fronturi: 1
Lătime drum acces: 7 m
Înclinație teren: ---
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren: Nu
Suprafata construită: ---

Modificat la: 08/09/2012

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal
- -Canalizare
- -Apa
- -Gaze
- -Curent electric (cabluri subterane)
- Acte, avize: Terenul este intabulat.

<http://www.imobiliare.ro/anunt/XV0003IEN>

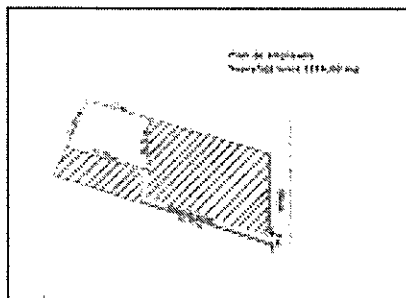
Proprietar Contactează prin telefon 0731965552





2.

Teren intravilan de vanzare in zona Albert, Ploiesti, judetul Prahova



Teren intravilan de vanzare in zona Albert, Ploiesti, judetul Prahova

IMAGINI

CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	1.116,60 mp
FRONT STRADAL:	28.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	--
PRET MP:	60 EUR
PRET TEREN:	70.000 EUR

ID: X000130BM

 [Vreau detalii despre aceasta oferta](#)

 [Tipareste oferta](#)

 [Trimite unui prieten](#)

ALTE AMENAJARI

ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1

Destinatie - rezidential

Clasificare teren - intravilan

Alte detalii - Suprafata totala care se vinde este de 1456 mp, din care 340 mp reprezinta drumul de acces.

UTILITATI

Utilitati: Utilitati in zona

Adresa: Str. Ion Maiorescu nr.12, bloc 33S1, ap.5D, 100067 Ploiesti, jud. Prahova.

Telefon/Fax: 0244-515676, Mobil: 0721-928818

E-mail: office@equinox.ro

Web: www.equinox.ro

3.





GALAXYIMOB PLOIESTI TEREN DE VANZARE IDEAL INVESTITIE

[inapoi](#)

Irish Town Ploiesti

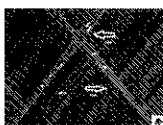
ID Oferta: GLX510216

Pret Vanzare: 180,000 EUR

Actualizat la: 15 Octombrie 2012

Numar de afisari: 245

[Oferta 20 din 49](#) | [Oferta Precedenta](#) | [Oferta Urmatoare](#)



1 / 1

Showing image 1 of 1

Descriere Oferta

GLX510216 - Galaxyimob Ploiesti va propune spre achizitie teren in suprafata de 4000 mp, situat in imediata vecinatate a cartierului rezidential Roua cu acces direct in DJ102 , pe o deschidere de 22m . Prin amplasament terenul este o oportunitate de investitie atat pentru rezidential cat si industrial. In functie de necesitati suprafata se poate mari pana la 7000mp, cu dubla deschidere la dj102 si centura municipiului Ploiesti. Pret de vanzare 180000 Euro platibili si in doua transe.

Caracteristici

Tip.Proprietate: teren

Tip Operatiune: Vanzare

Tip Teren: Intravilan

Deschidere: 22

Numar Fronturi: 1

Pret Vanzare: € 180,000 ; 45E/mp

Suprafata Teren m²: 4000 – 7000 mp

Amenajare strazi:Asfaltate, Mijloace de transport, Iluminat stradal,

Teren:La sosea, Oportunitate de investitite, Acces auto,

Utilitati generale:Gaz, Curent trifazic, Curent, Apa

Informatii de Contact

GLX51.Monalisa Florea

Director Vanzari

Contacteaza Prin Telefon

Consultant: 0758.115.400 NON STOP

4.





GALAXYIMOB PLOIESTI TEREN ZONA HIPODROM

B-dul Bucuresti Ploiesti

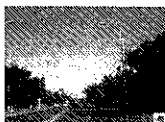
ID Oferta: GLX511018

Pret Vanzare: 1,800,000 EUR

Actualizat la: 8 Octombrie 2012

Numar de afisari: 508

Oferta 45 din 49 | [Oferta Precedenta](#) | [Oferta Urmatoare](#)



GLX511018 - Terenul este situat in zona de sud a orașului Ploiești , în imediata vecinătate a Hipodromului . Accesul se face direct din bulevardul București unde terenul beneficiază de un front stradal de 35 ml. Aproximarea de intrarea în oraș conferă terenului un acces facil atât din DN1 cât și dinspre varianta care face legătura între DN1 și DN1B. Aflat în vecinătatea Hipodromului din Ploiești accesul la teren se poate efectua și cu mijloacele de transport în comun .

Terenul este în proprietate privată , este înscris în cartea funciară , se află în intravilanul orașului Ploiești . Suprafața totală a terenului este constituită prin alipirea unui număr de 5 (cinci) parcele in suprafață aproximativă de 2 ha. Folosința actuala a terenului este arabilă dar destinația stabilită prin PUZ este CB3 (subzona situată în afara perimetrului central , care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală)

Regimul tehnic - POT maxim = 70%

- CUT maxim = 4,5

Se va aplica o retragere față de aliniamentul B-dului București de 50m – zonă cu plantație de aliniament importantă .

Acestea au fost reglementate prin PUG aprobat prin HCL nr.209/1999 și PUZ aprobat prin HCL 172/23.05.2008 –PUZ HIPODROM

Terenul beneficiază de apă , canalizare , curent electric , gaze toate aflate la nivelul aliniamentului cu B-dul București.

Suprafața se poate extinde de la 2 ha la 4,1 ha prin achiziționarea a încă 2 loturi vecine . Prin alipire frontul stradal poate ajunge la 76,32 ml .

Prețul de achiziție este de 90 Euro / mp .

Informatii de Contact

GLX51.Monalisa Florea Director Vanzari

Contacteaza Prin Telefon

Consultant: 0758.115.400 NON STOP

Call Center: 0758.800.200 NON STOP





5.

Teren Ansamblul Roua

Monday, November 8, 2012 1:59 PM

Buna ziua doamna Violeta Nica,

Mai jos regasiti informatiile referitoare la terenul propus pentru vanzare (planul il regasiti in atasament)

Pentru plata integrala pretul pe mp este de **303 lei + TVA**, dar puteti sa achizitionati si prin rate la dezvoltator pe o perioada de 2 ani pretul fiind de 339 lei +TVA si platile se fac fie semestrial fie trimestrial. La semnare antecontract se achita un avans de 30% din valoarea terenului iar pentru plata integrala contractul de vanzare-cumparare se va semna cel mai tarziu pana la data 28.03.2013. Dupa cum ati vazut termenul de incheiere contract de vanzare-cumparare este de 28.03.2013 tocmai pentru ca suntem in modificare de PUZ. Initial ar fi trebuit ca pe loturile respective sa construim case tip duplex, apoi s-a venit cu propunere de blocuri si acum suntem in lucru pentru aprobare modificare PUZ ca sa nu mai fie nevoie sa se respecte de catre viitorii proprietari modelele noastre de case. Astfel se propune ca si nivel de inaltime S+P+2 si POT (pozitia de ocupare a terenului) de 30%.

Pt loturile 43-44, 55, 117, 111, 125 au fost incheiate antecontracte de vanzare cumparare.

Va rog sa imi confirmati daca ati primit e-mail, mi-e teama sa nu fi gresit adresa dvs.

Daca aveti intrebari sau nelamuriri va rog sa ma contactati la datele de mai jos:

Stefania Bojoaga

-Sales Development Executive-

Telefon: 0729.100.209

E-mail: stefania.bojoaga@impactsa.ro





Casa de vanzare cu 5 camere, in Paulesti, judetul Prahova

Casa are o suprafata de 173,36 mp, dispune de un teren cu suprafata de 500 mp, are 5 camere, 3 bai, bucatarie .

Utilitati:

Alte amenajari:

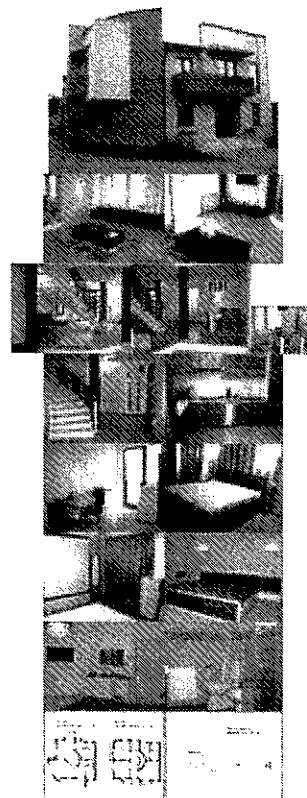
Utilitati generale (Curent, Apa, Fosa septica, Gaz), Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere)

Detalii:

; Destinatie: Rezidential; Nr. fronturi: 1; Nr. terase: 1; Suprafata construita: 240 mp; Stadiu constructie: finalizata; Alte detalii: Compartimentare;; - la parter: living+loc de servit masa, bucatarie, baie, camera tehnica.; - la etaj: 3 dormitoare (cel matrimonial are baie si dressing propriu), 2 bai.; Finisaje: Podele (Parchet, Gresie), Pereti (Faianta, Vopsea lavabila), Ferestre cu geam termopan (PVC); Pret: 185.000 EUR negociabil

ID#: X000110J6

Detalii >



Casa de vanzare cu 4 camere, in Ploiesti, judetul Prahova

Casa in zona Republicii. Casa are o suprafata de 130 mp, dispune de un teren cu suprafata de 323,50 mp, are 4 camere, baie, bucatarie .

Utilitati:

Alte amenajari:

Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz), Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere)

Detalii:

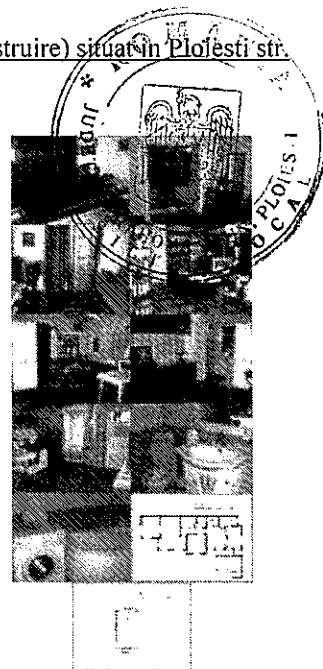
Destinatie: Rezidential; Nr. fronturi: 1; Nr. garaje: 1; Stadiu constructie: finalizata;

Pret: 85.000 EUR

ID#: X000110IU

Detalii >





Casa de vanzare cu 6 camere, in Ploiesti, judetul Prahova

Casa in zona Gheorghe Doja. Casa are o suprafata de 156 mp, dispune de un teren cu suprafata de 182 mp, are 6 camere, baie, bucatarie .

Utilitati:

Alte amenajari:

Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz), Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere)

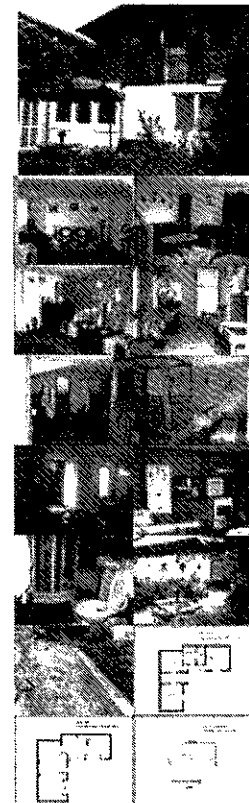
Detalii:

Destinatie: Rezidential; Nr. fronturi: 1; Stadiu constructie: finalizata; Finisaje: Podele (Parchet, Gresie), Usi interior (Lemn);

Pret: 115.000 EUR

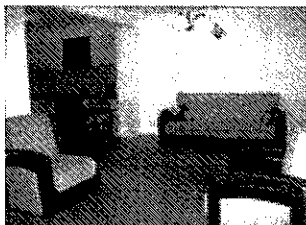
ID#: X000110IP

[Detalii >](#)





Casa de vanzare in zona Exterior Nord, Ploiesti, judetul Prahova



Casa de vanzare in zona Exterior Nord, Ploiesti, judetul Prahova

IMAGINI



CARACTERISTICI

NUMAR CAMERE:	3
BAI:	2
BUCATARII:	1
SUPRAFATA UTILA:	126 mp
SUPRAFATA TEREN:	160 mp
FRONT STRADAL:	10.00
REGIM INALTIME:	P+1E
TIP IMOBIL:	—
AN CONSTRUCTIE:	2002
PRET:	115.000 EUR + TVA negociabil

- ID: X000110IN
- [Vreau detalii despre aceasta oferta](#)
- [Tipareste oferta](#)
- [Trimite unui prieten](#)

ALTE AMENAJARI

Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz), Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere)

ALTE INFORMATII

Destinatie: Rezidential

Alte detalii: Vila se vinde complet mobilata si utilata.

Vila dispune la parter de un living cu dining si bucatarie, iar la etaj are 3 dormitoare si o baie.

Finisaje: Podele (Parchet, Gresie), Pereti (Faianta, Vopsea lavabila), Stare interior (Renovat)

Dotari: Bucatarie (Mobilata, Utilata), Mobilat (Complet)



Casa de vanzare cu 4 camere, in Blejoi, judetul Prahova

Casa are o suprafata de 161,50 mp, dispune de un teren cu suprafata de 400 mp,
are 4 camere, 3 bai, bucatarie .

Utilitati:

Alte amenajari:

Utilitati generale (Curent, Apa, Fosa septica, Gaz), Sistem incalzire (Centrala
proprie, Calorifere)

Detalii:

; Destinatie: Rezidential; Nr. fronturi: 1; Nr. terase: 4; Stadiu constructie: finalizata;

Alte detalii: Parterul este complet finisat si cu mobilier, iar etajul este semifinisat.;

Pret: 124.000 EUR negociabil

ID#: X000110IK

[Detalii >](#)





Casa de inchiriat cu 4 camere, in Ploiesti, judetul Prahova

Casa in zona Nord. Casa are o suprafata de 130 mp, dispune de un teren cu suprafata de 300 mp, are 4 camere, 3 bai, bucatarie .

Utilitati:

Alte amenajari:

Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV), Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere), Climatizare (Aer conditionat)

Detalii:

Destinatie: Rezidential; Suprafata construita: 145 mp; Finisaje: Podele (Parchet, Gresie), Usi interior (Celulare), Pereti (Faienta, Vopsea lavabila), Stare interior (Renovat), Ferestre cu geam termopan (PVC), Usa intrare (Metal); Dotari: Bucatarie (Mobilata, Utilata), Electrocasnice (Aragaz, Frigider, Hota, Masina de spalat rufe, TV), Mobilat (Complet);

Pret: 600 EUR

ID#: X000110JI



Detalii >

Casa de inchiriat cu 4 camere, in Ploiesti, judetul Prahova

Casa in zona Albert. Casa are o suprafata de 196 mp, dispune de un teren cu suprafata de 260 mp, are 4 camere, 2 bai, bucatarie .

Utilitati:

Alte amenajari:

Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz), Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere)

Detalii:

Destinatie: Rezidential; Nr. terase: 2; Suprafata construita: 230 mp; Stadiu constructie: finalizata; Alte detalii: Vila are urmatoarea compartimentare: La parter: living, dining, bucatarie, baie, camera depozitare, terasa; La mansarda: 3 dormitoare, 2 bai, 2 terase.; Finisaje: Podele (Parchet, Gresie), Usi interior (Celulare), Pereti (Faienta, Vopsea lavabila), Usa intrare (Metal); Dotari: Bucatarie (Mobilata, Utilata), Electrocasnice (Aragaz, Frigider, Hota, Masina de spalat rufe, TV), Mobilat (Complet);

Pret: 1.400 EUR

ID#: X000110J1



Detalii >



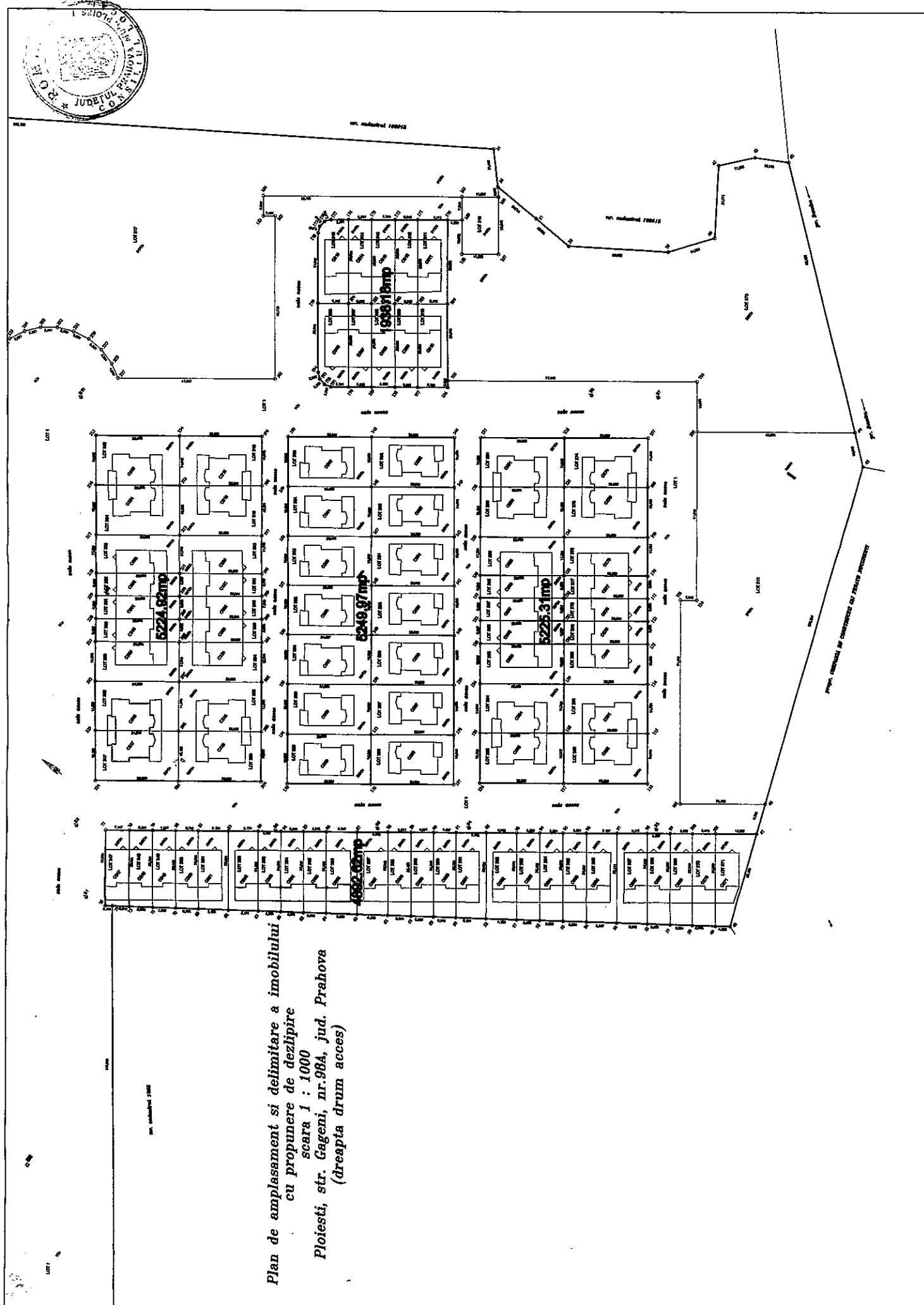
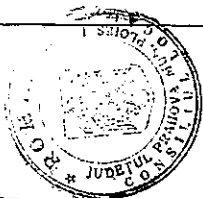






Raport de evaluare - Teren intravilan (aferent caselor de locuit in diferite stadii de construire) situat in Ploiesti str. Gageni nr. 98 A, jud. Prahova (dreapta)





Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezlipire
scara 1 : 1000
Ploiesti, str. Gageni, nr.98A, jud. Prahova
(dreapta drum acces)