



**RAPORT DE EVALUARE –
STABILIRE REDEVENȚĂ TEREN
AFERENT BALCON, PLOIEȘTI,
STR. ENĂCHIȚĂ VĂCĂRESCU,
NR.15A,BL.121B,AP.2, JUD.
PRAHOVA, NR.CAD. 142108,
SUPRAFAȚĂ DE 3,85 MP**

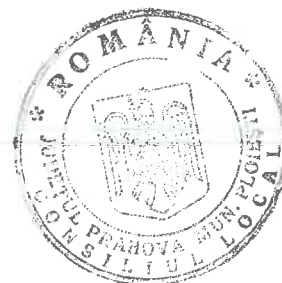
BENEFICIAR
Municipiul Ploiești

DATA
21.05.2018

Nr. Raport

93/21.05.2018

Revizuit 29.06.2018



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 7708/19.04.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare teren aferent balcon situat în Ploiești, Str.Enăchiță Văcărescu, nr.15A,bl.121B, ap.1, județul Prahova, nr.cad. 142108, suprafața : 4 mp. **Conform adresei nr. 12495 / 19.06.2018 prezentul raport revizuit înlocuiește raportul inițial nr. 93/21.05.2018, care devenind nul.**

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnatei 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 2018.

Opinion SRL

Expert evaluator:

Andrei Nistorescu





Cuprins

Capitolul I.....	3
1.1. Certificarea evaluatorului	3
1.2. Rezumatul concluziilor importante	4
Capitolul II.....	5
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	5
2.2. Identificarea evaluatorului	5
2.3. Identificarea clientului.....	5
2.4. Identificarea utilizatorului.....	5
2.5. Scopul evaluării.....	5
2.6. Identificarea proprietății de evaluat.....	5
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății	7
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia	8
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii.....	11
2.10. Amploarea investigației.....	11
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	11
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale.....	11
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	12
2.14. Confirmarea conformității cu SEV.....	12
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor	12
3.1. Descrierea situației juridice	12
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente.....	13
3.3. Date despre aria de piață	13
3.4. Analiza pieței imobiliare.....	13
3.5. Descrierea terenului	15
3.6. Date privind impozitele.....	16
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile	16
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber	16
4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potențiale	16
4.2.1. Compararea directă.....	17
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	22
4.4. Data raportului de evaluare	23
4.5. Calificările evaluatorilor.....	23
ANEXE.....	24



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 2018 compuse din ediția 2018 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2018.

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:

Andrei Nistorescu





1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	Teren aferent balcon, Nr. Cad. 142108, suprafață de 3.85 mp.
LOCALIZARE	Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu, nr.15A, bl.121B, ap.1
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 243/28.07.2016 și HCL nr.363/31.10.2017 privind modificarea articolului 2 al HCL 243/28.07.2016
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea redevenței
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	19.04.2018
DATA EVALUĂRII	23.04.2018
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.6563 LEI/EURO
VALOAREA REDEVENȚEI	1.32 euro/mp/luna echivalent 6.15 lei/mp/luna 5,08 euro/luna (echivalent 23.65 lei/luna)
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. Grigore Pleșoianu, nr.26, Bloc 33, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr. 0551, prin expert evaluator Andrei Nistorescu nr. Leg. 18397. 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 7708/19.04.2018.

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 stabilirea redevenței pentru terenul aferent balconului.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan aferent balcon, este situat în Ploiești, str. Enăchiță Văcărescu, nr.15A, Bl.121B, jud. Prahova.

Terenul are suprafață totală de 4 mp, destinație curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 111296/06.12.2017 furnizat de către client și 3.85 mp conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentanților Municipiului Ploiești. În urma a inspecției pe teren, s-a constatat că pe suprafața terenului a fost construit un balcon.

Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării, terenul fiind evaluat ca fiind liber.



Fig.2 Imobil subiect, Str.Enăchiță Văcărescu, nr.15A, Ploiești – Vedere Google Maps



Fig.1 Imobil subiect, Str.Enăchiță Văcărescu, nr.15A, Ploiești – Vedere satelit

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 243/28.07.2016 și HCL 363/31.10.2017 privind modificarea articolului 2 al HCL 243/28.07.2016 furnizate de către client. Terenul aparține domeniului privat al municipiului Ploiești.

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcatuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil prevede că dispozițiile privind dreptul de suprafață sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrament ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Astfel, suprafața a fost reglementată prin noul Cod civil (Legea nr. 287/2009 pusă în aplicare prin legea nr. 71/2011) în Cartea a III-a, Titlul III, intitulat "Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, art. 693-702.

Potrivit alin. (1), art. 693 din Noul Cod Civil, suprafața reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațarul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren. Un alt caracter juridic al suprafeței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.

Prin stabilirea, în reglementarea actuală a unui termen maxim de 99 de ani pentru existența dreptului de suprafață, se creează o limită temporară până la care operează suspendarea dreptului de a invoca ascensiunea imobiliară de către proprietarul terenului. Această limită poate fi extinsă, prin reînnoirea dreptului de suprafață cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Această presupune că, în cazul constituirii suprafeței prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația ori lucrarea, la încetarea suprafeței prin ajungerea la termen. În caz contrar, se vor aplica dispozițiile privind ascensiunea cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului (art. 699 alin. 1 C. civ.)

Întinderea exercitării dreptului de suprafață este determinată de actul constitutiv. De regulă, în lipsa



unor stipulații contrare, exercitarea dreptului este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției edificate (art.695 alin.1 C. civ.).

Prevederi speciale privesc interdicția modificării construcției de către titularul dreptului de suprafață, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul nerespectării, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea suprafeței sau repunerea în situația anterioară.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil. Prin acest articol legiuitorul a dorit să ofere o reglementare a modalității de calcul a pretului datorat de suprafațiar în ipoteza în care dreptul acestuia de suprafață a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar partile nu au prevăzut modalitatea de plată.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Un tip al **valorii** este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării.

Tipul valorii ar trebui să fie în mod clar diferențiat de:

- abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- tipul activului care este evaluat;
- starea efectivă sau ipotetică a unui activ, la momentul evaluării;
- orice ipoteze suplimentare sau *ipoteze speciale* care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice

Obiectul prezentului raportului de evaluare îl reprezintă **estimarea valorii de piață**. Conform SEV 100 **valoarea de piață** este definită astfel:

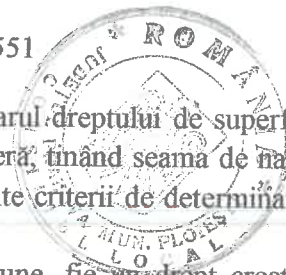
Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la **data evaluării**, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent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

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- **"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 clause 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 speciale*;
- **"un activ ar putea fi schimbat"** se referă la faptul că valoarea unui activ 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**;



- **"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;
- **"între un cumpărător hotărât"** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu este obligat să cumpere. Acest comparator 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";
- **"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;
- **"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 face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
- **"după un marketing adecvat"** înseamnă că activul ar fi 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 de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de *data evaluării*;
- **"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;
- **"și fără constrângere"** stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.



În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Chiria. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în cazul în care aceasta este neobisnuită, chiria de piață.

Chiria de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de chirie adecvate" sunt clauzele convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții la piață. O valoare a chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract de închiriere curent. Ea poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestora sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Un tip de valoare (baza de evaluare) arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori.

Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare nu reprezintă o precizare a metodei utilizate și nici o descriere a condiției unui activ sau unor active când se vând.

Valoarea de piață este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezintă definițiile și analizează și alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale.

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru această entitate. Deși, în anumite situații, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obținută din vânzarea activului, această valoare reflectă beneficiile încasabile din deținerea activului și ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte valoarea de investiție sau subiectivă. Diferențele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate și valoarea lui de piață exprimă motivatia intrării pe piață a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă prețul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părți anumite, care tranzacționează un activ. Deși părțile ar putea să fie independente și ar putea să negocieze în condiții nepartinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piața largă iar prețul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât piața în ansamblul ei. Din această categorie fac parte valoarea justă, valoarea specială și valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiții prezentată într-un statut sau într-un contract.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului.



2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 23.04.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 23.04.2018 este : 1€ = 4.6563 lei.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 19.04.2018, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Stefan Georgian. S-a permis accesul evaluatorilor și a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul 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:

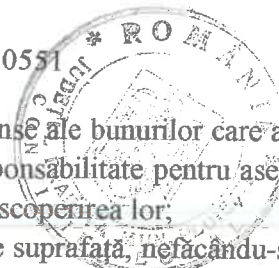
- Extras CF 111296/06.12.2017.
- Hotărârea 243/28.07.2016 CL Ploiești
- Hotărârea 363/31.10.2017 CL Ploiești privind modificarea articolului doi al Hotărârii 243/28.07.2016
- Plan de amplasament și delimitare imobilului

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;

- Terenul a fost evaluat ca fiind liber;

- Prin adresa nr 42/20.04.2018 s-a solicitat clientului furnizarea Certificatului de urbanism pentru a confirma aspectele necesare în analiza CMBU. Pana în prezent clientul nu a furnizat documentatia solicitata. In concluzie, evaluarea s-a efectuat in lipsa Certificatului de urbanism, in ipoteza in care terenul este construibil suportand constructie de tip rezidential.

În cazul în care oricare dintre ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport se dovedește a fi eronată, evaluatorul își rezervă dreptul de a întocmi un nou raport în baza informațiilor suplimentare 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 persoana fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio persoana 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 2018.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiul Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local Ploiești nr. 243/28.07.2016 și Hotărârii Consiliului Local Ploiești nr.363/31.10.2017 privind

modificarea articolului 2 al HCL 243/28.07.2016 furnizate de către client.. Terenul aparține domeniului privat. Conform extrasului de CF nr. 111296/06.12.2017 nu există sarcini intabulate.



3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 243/28.07.2016 și HCL 363/31.10.2017.

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 următoare 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 cureanți. În consecință se poate concluziona că piața imobiliară de tipul proprietății evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform business24.ro, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională, remisa vineri AGERPRES.

Situația economică din România anulului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiză realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentei fiscale și înasprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amanarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro.



O alta tendinta, migratia (interna si externa) va deveni din ce in ce mai relevanta. Tiparul migratiei interne sugereaza o preferinta in crestere pentru principalele orase din Romania - Cluj-Napoca, Timisoara si Iasi, in detrimentul Bucurestiului, astfel ca marile companii vor viza extinderea sau infiintarea unor birouri in afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmarit este cel al romanilor care lucreaza in alte tari si care ar putea incepe sa se intoarca in tara in numar mai mare.

In 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce in ce mai puternica, mai ales in conditiile intensificarii comerțului electronic, in timp ce dezvoltarile speculative vor creste in numar.

Infrastructura slaba va constitui in continuare o problema. In 2017, au fost livrati 24 km de autostrada, de aproximativ patru ori mai putin decat au promis autoritatile. Expertii in domeniu avertizeaza ca 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel putin 156 km.

Piata de birouri din Bucuresti se va concentra pe noi poli. Livrarile de spatii de birouri vor fi mai mari in 2018 fata de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piata Presei/Expozitiei, vor fi absorbiti usor, insa dezvoltatorii devin mai precauti.

Piata fortei de munca va fi mai incordata anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere si oferta pe piata fortei de munca a crescut, in timp ce absolventii cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea putini in comparatie cu nevoile angajatorilor.

In ceea ce priveste segmentul de retail, nu au fost anuntate noi proiecte mari pentru Bucuresti in urmatorii ani, ci doar cateva extinderi. Investitiile se vor concentra asupra imbunatatirii situatiei oraselor cu deficit de spatii moderne de retail, inclusiv cele cu o populatie sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenintare pentru centrele comerciale clasice. In procesul decizional, romanii doresc de regula sa vada un produs inainte de a-l achizitiona, ceea ce reprezinta un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face fata mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie sa se defineasca drept destinatii pentru petrecerea timpului liber: mai mult spatiu va fi alocat zonelor de food court si de servicii precum cinema si terenuri de joaca pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua sa vina din partea segmentului rezidential: Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidentiale in zonele invecinate.

Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la închirieri terenuri în Ploiești, au fost analizate un număr de 8 proprietăți oferite spre închiriere, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuințare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare.

Valorile variază între 1 euro/mp și 5 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 2 euro/mp. Analiza este prezentată mai jos:

- pe suprafata terenului este edificat un balcon
- utilitățile sunt complete (apa, canalizare, energie electrică, gaz).

Descrierea proprietății este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești și datele culese la fața locului de către evaluator.



3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 10 lei pentru intravilanul orașului Ploiești.

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 proprietăților din imediata vecinătate și din zona este de locuințe/ servicii
- ☐ utilizarea actuală de teren rezidențial
- ☐ suprafața redusă a terenului care nu îl recomandă pentru altă utilizare

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

4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potențiale

Prerogativele specifice dreptului de suprafață operează, cu privire la teren, în limitele materiale și juridice ale proprietății asupra construcțiilor aparținând superficiarului. Ca atare, nu pot fi restrânse exclusiv la terenul de sub construcții, ci trebuie recunoscute în modalitatea care permite exercițiul firesc și deplin al exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra construcțiilor și al utilizării eficiente al acestora.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de suprafață reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului suprafeței nu poate fi altul decât contravaloarea folosinței terenului și nu însăși valoarea de circulație, care ar reprezenta o contraprestație a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea „quantum” contravine conținutului raportului juridic de drept substanțial creat între părți în virtutea dreptului de suprafață, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosință al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenței construcțiilor, ci al însuși dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de suprafață nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietății imobiliare are ca scop estimarea valorii constituirii dreptului de suprafață asupra a unui teren în suprafața de 4 mp, aflat sub balconul unui apartament situat în mun. Ploiești, str. Enăchiță Văcărescu, nr. 15A, nr. cad. 142108, în conformitate cu prevederile lin (1) art. 697 din Noul Cod Civil.

Dreptul de folosință, de regula aparține proprietarului bunului și caracterizează dreptul de proprietate, deoarece folosința, alături de posesie și dispoziție formează „conținutul/substanța” dreptului de proprietate.

De regula, lipsa de folosință se evaluează, ținând cont de pretul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare.

Considerații privind modul de estimare a redevenței

Raportul de evaluare urmărește exprimarea valorilor de piață ale chiriilor. De menționat că orice cheltuieli de administrare suportate de către Consiliul local se consideră incluse în aceste cotații.

Tehnicile de estimare a chiriilor potențiale, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt:

- **Comparația directă;**

4.2.1. Comparația directă

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Metoda este recomandată când există date suficiente și relativ sigure, privind tranzacțiile sau ofertele de spații similare în zonă. Prin această metodă, prețurile/ofertele și informațiile referitoare la spații similare/comparabile sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare și să ajusteze datele obținute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piață adecvată pentru proprietatea evaluată.

Chiriile aferente unor proprietăți comparabile pot reprezenta o bază pentru estimarea chiriei de piață pentru o proprietate, în cazul în care au fost preluate de la proprietățile similare comparabile cu subiectul evaluat. Evaluatorul ajustează chiriile comparabile în funcție de anumite elemente care pot influența nivelul acestora. Astfel, criterii de comparație uzual utilizate (preț/mp) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

- ✓ drepturile în proprietatea evaluată,



- ✓ condițiile de închiriere,
- ✓ conjunctura pieței (pentru a determina o potențială ajustare în funcție de condițiile de piață);
- ✓ localizare (stabilitatea amplasamentului sau tendințele în atitudinile pieței față de amplasamentul proprietății),
- ✓ caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnica, funcționalitatea generală și dotarea proprietății)
- ✓ destinația proprietății, utilizare
- ✓ componente nonimobiliare.

Cantitatea de date necesare depinde de complexitatea procesului de evaluare, de disponibilitatea datelor comparabile și de măsura în care modelul rezultat din ajustarea chiriilor analizate este asemănător cu modelul chiriilor pentru subiectul analizat.

Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existent unor închirieri/concesionări „la piață”.

Elementele de comparative cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adica suprafata si forma, lungimea la fatada, topografia, localizarea si vederea. Este inteles ca se coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii. Daca preturile s-au schimbat rapid in ultimii ani, comparabilele trebuie selectate cat mai aproape de data evaluarii. Uneori evaluatorul trebuie sa aleaga intre tranzactii cu proprietati din apropiere dar care au avut loc cu o perioada de timp inainte de data evaluarii si intre tranzactii recente dar pentru spatii localizate la distanta; de obicei evaluarea se va baza pe tranzactiile recente.

In general, suprafata este un element de comparatie mai putin important decat data si localizarea.

Evaluatorul va putea lua in considerare si preturile de oferta (nenegociate), desi acestea sunt mai putin credibile si in mod obligatoriu trebuiesc corectate (preturile din ofertele de vanzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumparare sunt mai mici decat preturile negociate). Informatiile directe se pot obtine din discutiile cu partile implicate in tranzactii: vanzatori, cumparatori, avocati si agenti imobiliari. Toate ajustarile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles. Marimea ajustarilor variaza in fiecare caz si sunt exprimate in mod absolut – in moneda, sau relativ – in procente.

Mențiuni speciale:

- ✓ Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza numai informatii privind ofertele de vanzare, acestea trebuiesc corectate cu marjele de negociere specific fiecarei situatii in parte. Evaluatorul obtine aceste informatii, apeland de obicei la participantii neutrii in tranzactie.

Ajustarile operate se refera in principal la urmatoarele elemente:

- ✓ Localizarea. Ajustarile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Ajustarile se exprima fie in mod absolut, fie procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o anumita zona. Terenul in cauza poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicandu-se ajustarile corespunzatoare de la caz la caz. S-au efectuat ajustari de localizare comparabilelor situate in zone mai indepartate de zona centrala


[Harta](#)
[Informatii Suport](#)
[Distributia pretului/m²](#)

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (8 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret chirie (€/luna)	--	1.050	326	67.500
Pret chirie (€/mp/luna)	--	2.00	1.00	5.00
Zile piata	--	622	124	2.164
Suprafata teren (mp)	4	735	200	13.500
Front stradal	1	0	0	0
Utilitati generale	--	--	--	--

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

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Ploiești, are o suprafață de 3.85 mp. Accesul la imobil, din str. Enăchiță Văcărescu se realizează direct conform planului de amplasament furnizat.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, pe strada Enăchiță Văcărescu, nr.15A.

În incinta terenului au fost identificate bunuri suplimentare care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare: în mod specific, la momentul inspecției pe teren, s-a constatat că pe suprafața terenului a fost construit un balcon. Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării, terenul fiind evaluat ca fiind liber.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- ✓ Caracteristicile fizice. Diferenta între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și ajustare. S-au avut în vedere dimensiunile terenului (suprafață). Au fost efectuate ajustări pentru suprafață și drum de acces.
- ✓ Utilizarea. Evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate. S-au aplicat ajustări negative cu privire la condițiile de închiriere, având în vedere utilizarea limitată a terenurilor analizate (ocupate de clădiri cu o anumită utilizare) față de comparabile (multiple destinații comerciale).

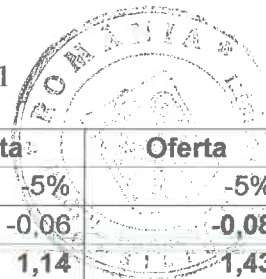
Valoarea chiriilor este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

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

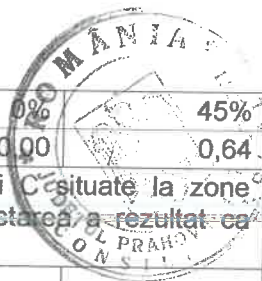
CARACTERISTICI		C O M P A R A B I L E		
		A	B	C
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravila	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti
AMPLASAMENT	Str. Enachita Vacarescu. Nr 15A, bl.121B	ultracentral-halele centrale	Intersectia Bd Bucuresti cu Bd Petrolului	zona Casa Oscar DN1B
PROPRIETAR	Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	3,85	243	1.000	6.000
data inspectiei	19.04.2018	nov.2017	apr. 18	apr. 18
pret/mp-oferta	?	1,85	1,20	1,50
front stradal	1,45	14	33	8
valoare oferta	?	450	1200	9000
id anunt		7747	X3VQ13001	4959894
contact		729219900	732.223.300	730182892
		ag.imob.	ag.imob.	pers fizica

Grila de comparații și estimarea pretului chiriei este prezentată în tabelul următor:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	3,85	243	1.000	6.000
Pret (oferta/INCHIRIERE) (EURO/mp)		1,85	1,20	1,50



Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-0,09	-0,06	-0,08
Pret corectat (EURO/mp)		1,76	1,14	1,43
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5%, 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 prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti 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)		1,76	1,14	1,43
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		1,76	1,14	1,43
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		1,76	1,14	1,43
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli ulterioare inchirierii	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)			0%	0%
Pret ajustat (EURO)		1,76	1,14	1,43
Motivare ajustare	nu este cazul			
Conditii de piata	aprilie 2018	nov.2017	aprilie 2018	aprilie 2018
Ajustare (%)		1%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,02	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		1,78	1,14	1,43
Motivare ajustare	S-a aplicat o ajustare de 1% comparabilei A deoarece anuntul este mai vechi. Ajustarea a rezultat in urma actualizarii preturilor conform Institutului National de Statistica (indicele IPC)			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Str. Enachita Vacarescu. Nr 15A, bl.121B	ultracentral-halele centrale	Intersectia Bd Bucuresti cu Bd Petrolului	zona Casa Oscar DN1B



Ajustare (%)		-36%	0%	45%
Ajustare (EURO/mp)		-0,64	0,00	0,64
Motivare ajustare	s-au realizat ajustari comparabilelor A si C situate la zone diferite ale orasului, fata de subiect. Ajustarea a rezultat ca diferenta intre comp A si comp B			
Drum acces	asfaltat-strada	asfaltat-strada	asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)				
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	nu s-au realizat ajustari			
Utilitati	apa, energie electrica, canalizare, gaze	apa, energie electrica, gaze, canalizare la limita	apa, energie electrica, canalizare la limita	apa ,energie electrica, gaze la limita
Ajustare (%)		0%	20%	20%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,23	0,29
Motivatie ajustare	S-au realizat ajustari pozitive comparabilelor B (lipsa gaze) si C (lipsa canalizare), Ajustarea s-a realizat in urma analizei de piata a datelor secundare.			
Suprafata	3,85	243	1.000	6.000
Ajustare (%)		0%	6%	24%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,07	0,35
Motivatie ajustare	s-au realizat ajustari comparaibilelor B si C cu suprafete mai mari. Valoare ajustare A-C=1.78-1.43=0.35 euro/mp pentru o diferenta de suprafata de 5750 euro			
Deschidere (ml)	1,45	14	33	8
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Motivatie ajustare	nu s-au realizat ajustari			
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare				
Utilizare	restrictiva	multipla	multipla	multipla



Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-0,18	-0,11	-0,14
Motivatie ajustare	s-au realizat ajustari de -10% pentru fiecare comparabile cu utilizare multipla, fata de subiect, cu utilizare strict rezidentiala. Ajustarea a rezultat in urma analizei de piata a datelor secundare.			
Regim de inaltime zonal	P+4	P+2	P+2	P+2
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare				
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,82	0,18	1,13
Pret ajustat (EURO/mp)		0,96	1,32	2,55
Ajustare totală netă (EURO)		-0,80	0,18	1,13
Ajustare totală netă (%)		-43%	15%	75%
Ajustare totală brută (EURO)		0,83	0,41	1,41
Ajustare totală brută (%)		45,04%	34,33%	94,27%
Suprafata teren (mp)	3,85	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	1,32	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA	5,08	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a redevenței este de 1.32 euro/mp/luna. echivalent 6.15 lei/mp/luna.

Valoarea redevenței pentru terenul cu nr. cadastral 142108 este de 5.08 euro/luna, echivalent 23.65 lei/ luna.

Valoarea nu include TVA.

4.3. 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 au fost obținute următoarele valori :

1. Abordarea prin piață:

Valoare de redevență teren = 1.32 euro/mp echivalent 6.15 lei/mp

Valoarea de redevență teren nr.cad.142108 –3.85 mp = 5.08 euro echivalent 23.65 lei / luna

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 metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.

- 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 comparația directă, 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;

- Valoarea este o predicție;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.

- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 21.05.2018.

4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI.

Opinion SRL

Evaluator autorizat:

Andrei Nistorescu





ANEXE



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 142108 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Enachita Vacarescu, Nr. 15A, Bl. 121B, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	142108	4	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
80137 / 26/08/2016		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 243, din 28/07/2016 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI (DOMENIU PRIVAT)	A1
111296 / 06/12/2017		
Act Administrativ nr. 363, din 31/10/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B2	Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale in sensul ca adresa actuala a imobilului este "mun.Ploiesti, str.Enachita Vacarescu nr.15A, bl.121B, sc.A, jud.Prahova "	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

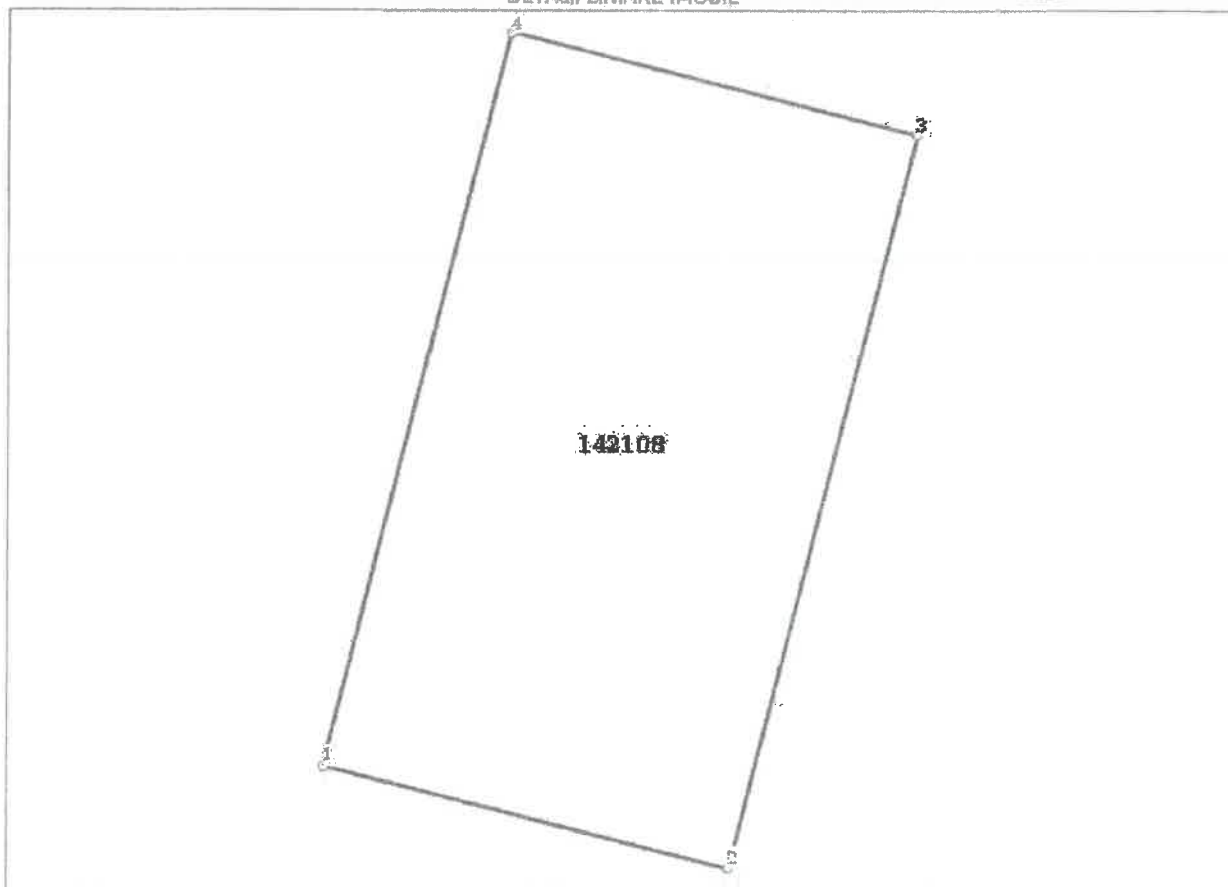
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
142108	4	Teren intravilan neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.456
2	3	2.639
3	4	1.456
4	1	2.64

** 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 60 RON, -Chitanța internă nr.462980/21-12-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
17-01-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MARIA-ALEXANDRA OPREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

19 IAN. 2018



HOTĂRÂREA NR. 363

privind modificarea art. 2 al Hotărârii nr. 243/28.07.2016 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a unor terenuri aferente balcoanelor

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan și Raportul de specialitate nr. 146/06.10.2017 al Direcției Gestiune Patrimoniu, prin care se propune modificarea art.2 al Hotărârii nr.243/28.07.2016 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a unor terenuri aferente balcoanelor ;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 și art. 859, alin. 2 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

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

Văzând Raportul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 20.09.2017;

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 art. 2 al Hotărârii nr. 243/28.07.2016 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a unor terenuri aferente balcoanelor, în sensul precizării adresei poștale corecte: "imobil situat în Ploiești, str. Enachita Vacarescu, nr.15 A, bloc 121B, sc.A, ap.1, parter", în loc de : "imobil situat în Ploiești, str. Enachita Vacarescu, nr.15 , bloc 121B, sc.A, ap.1, parter".

(2) Aprobă înlocuirea planului Anexa nr. 2 la Hotărârea nr.243/28.07.2016 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a unor terenuri aferente balcoanelor, cu planul Anexă ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

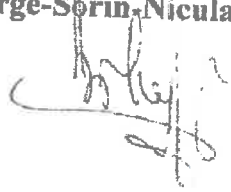
Art. 2. Celelalte prevederi ale Hotărârii nr. 243/28.07.2016 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" rămân neschimbate.

Art. 3. Direcția Gestiune Patrimoniu va 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, 31 octombrie 2017

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin Niculae BOTEZ**



**Contrasemnează,
SECRETAR,
Laurențiu DIȚU**



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

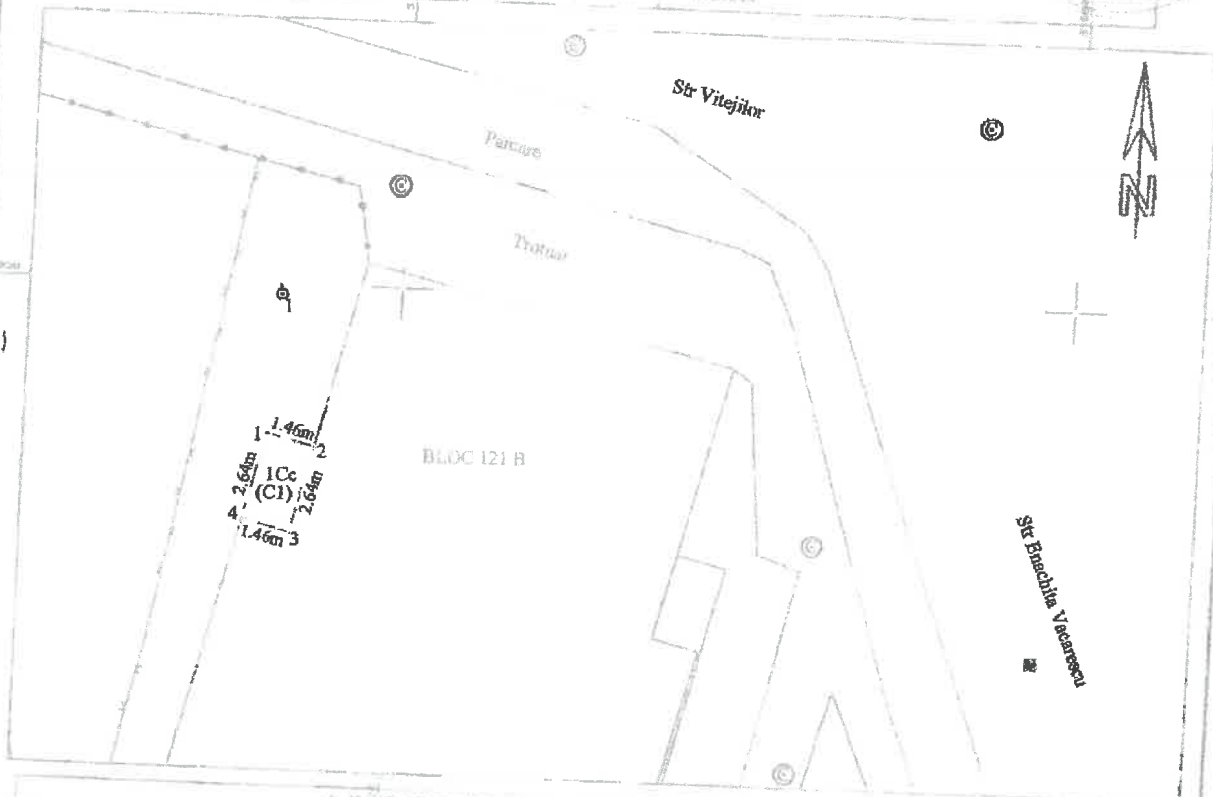
Scara 1: 200

NUMARUL CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA
	3.85 mp

Mun. Ploiesti, str. Eusebiu Vacarescu, nr. 15A, Bl. 121 B, sc. 1, et. 1, apart. 101

CARTEA FUNCIARA NR.

PLAT PLOIESTI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	3.85
TOTAL		3.85

Mentiiuni

Teren intravilan neamplasat

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructii	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)
CI	CL	3.85
Total		3.85

Mentiiuni

BALCON- Nu face obiectul lucrarii

Suprafata totala masurata S=3.85mp

NR	DEN	COORDONATE		LATURA
		X[m]	Y[m]	
CRT	CONT			
1	1	382913.000	578615.508	
2	2	382912.648	578616.920	1.456
3	3	382915.207	578617.563	2.639
4	4	382915.561	578616.151	1.456
1	1	382913.000	578615.508	2.540

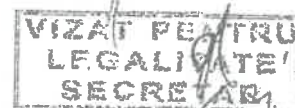
Suprafata totala masurata S=3.85 mp

Executant: PFA ADRIAN COJOCARI

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea informatiilor documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnat: [Signature]

Data: august 2017



HOTĂRÂREA NR. 243

la proiectul de hotărâre privind includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a unor terenuri aferente balcoanelor

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Vișcan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan și Raportul de specialitate al Direcției Gestiune Patrimoniu, prin care se propune includerea "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a unor terenuri aferente balcoanelor ;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 și art. 859, alin. 2 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

Văzând Raportul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 19.07.2016;

În baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, 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. Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenului identificat în planul anexă nr.1 la prezenta hotărâre, în suprafață de 3 mp, aferent balconului situat în Ploiești, str. Cumpătului, nr.6, bloc 12H, sc.A, ap.2, parter;

Art. 2. Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenului identificat în planul anexă nr.2 la prezenta hotărâre, în suprafață de 3.85 mp, aferent balconului situat în Ploiești, str. Enăchiță Văcărescu, nr.15, bloc 121B, sc.A, ap.1, parter;

Art.3. Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenului identificat în planul anexă nr.3 la prezenta hotărâre, în suprafață de 3.19 mp, aferent balconului situat în Ploiești, str. Malu Roșu, nr.120, bloc 11C, sc.A, ap.3, parter;

Art.4. Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenului identificat în planul anexă nr.4 la prezenta hotărâre, în suprafață de 3.35 mp, aferent balconului situat în Ploiești, str. Baraoltului, nr.15, bloc 48, sc.B, ap.29, parter;

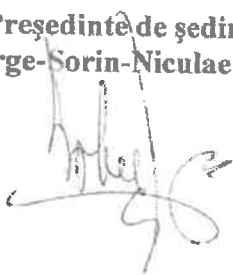
Art.5. Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenurilor identificate în planurile anexă nr.5 și nr.6 la prezenta hotărâre, în suprafață de 8 mp (4 mp+ 4 mp), aferente balconelor situate în Ploiești, str. Domnișori, nr.18, bloc 6F, ap.1, parter;

Art. 6. Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 28 iulie 2016.

**Președinte de ședință,
George-Sorin-Niculae Botez**



**Contrasemnează Secretar,
Simona Albu**





ID Anunt: #X3VQ13001

**Ploiesti, teren cu vizibilitate maxima.**

Ploiesti, zona B-dul Bucuresti

Actualizat in 20.03.2018

1.200 EUR / lună

Comision: standard



Salvează

D

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	1000 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	33 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren 1000 mp, situat la intersecția B-dului Bucuresti cu B-dul Petrolului, forma patrata, doua fronturi stradale, doua accese, vizibilitate excelenta. Potrivit pentru activitati care nu necesita constructii.

Detalii de contact

Sună la

**0732.223.300**

Alte telefoane:

0732.223.300

0244.513.882 (fax)

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Ploiesti, Terenuri construcții în zona B-dul Bucuresti, Ploiesti

Sus

<https://www.imobiliare.ro/tereni/tereni-de-construcție/ploiesti/b-dul-bucuresti/teren-de-construcție-de-închiriat-X3VQ13001?lista=3199972>

rom .ro

PRAHOVA > TANTARENI > TERENURI > LIVADA > DE INCHIRIAT

www.romimo.ro > Prahova > Tantareni > Terenuri > Livada > De inchiriat > Teren intravilan zona Reprezentata Mercedes Ploiesti

Teren intravilan zona Reprezentata Mercedes Ploiesti

Tantareni, Prahova

1,5 EUR /luna

actualizat in urma cu 4 zile

Contacteaza utilizatorul

0730182892

0730182892

Imagini

Harta



Distribuite pe

- ★ Adauga la favorite
- 🖨 Listeaza la imprimanta
- 📄 Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4959894
Valabil: de la	11.04.2018
Pana la	10.08.2018
Cod de identificare extern	classified_20239154

[Raporteaza anunt fals](#)

Detalii

Judet	Prahova	Adresa	DN1B
Localitatea	Tantareni		
Tip contract	De inchiriat	Pret chirie	1,5 EUR
Categoria	Terenuri	Pret (RON)	7 RON
Subcategoria	Livada	Front stradal	8 m²
Suprafata terenului	6.000m²		

Descriere

Se inchinaza pe termen lung, teren intravilan 6000 m² la iesirea din Ploiesti DN1B la 1000 m de Reprezentata Mercedes Benz. Utilitati la poarta dar si pe teren. Ideal depozite, market, statie carburanti, parc auto etc

Specificatii

Alte caracteristici:

Latime drum acces: 9

Destinatie: Comercial, Rezidential

Alte caracteristici: Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate, iluminat stradal, Neamenajate

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, Gaz, Utilitati in zona

Contacteaza

Nume*

Email*

📧 Trimite o copie pe adresa mea de e-mail



Telefon *

Text

☒ "Sunt de acord ca datele personale furnizate, sa fie utilizate in procesarea observatiilor mele si sa fie transmise ofertantului"

Trimite



Alte anunturi interesante pentru dvs. pe romimo.ro



[Teren intravilan
Strenicu...](#)



[VAND / INCHIRIEZ /
SCHIMB 1500...](#)



[Teren Pleasa,
Prahova](#)



[Vand teren](#)



[Teren intravilan
1490 mp in...](#)

© 2018 Romimo.ro

© 2018 Romimo.ro

[Contact](#) | [Ajutor](#) | [Reguli de utilizare a
portalului](#) | [Grupul Russmedia](#) | [Site map](#)

[Bestauto.ro - Anunturi auto/moto](#)
[Bestbike.ro - Anunturi moto](#)
[Publi24.ro - Anunturi gratuite](#)
[Romjob.ro - Anunturi locuri de munca](#)



Inchiriere teren ,ultracentral, Ploiesti
-1 dormitoare,

- Zona: **Ultracentral Ploiesti**
- Reper: **Hale**

243mp: suprafata teren

PRET: 35,000 EUR

Dotari / Utilitati / Informatii utile

- Utilitati: **Apa, Canalizare, Curent, Gaz**
- Distanta utilitati: **La 10**

Alte informatii

REFINDER PLOIESTI: Inchiriere teren, ultracentral, Ploiesti, in suprafata de 243 mp, avand deschiderea stradala de 14 ml la 1 front..Localizare: in apropiere de Halele centrale. Id intern: REF350307419. Chirie: 450E/luna

Alte poze

Contact: Paula Marin
Telefon: 0729219900
Email: paula.marin@refinder.ro

Refinder



ANEXA 2

LA HOT. NR. 182/2018

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 200

NUMARUL C.ADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	Mun Ploiesti, str. Enachita Vacarescu, nr. 15A, Bl. 121 B, sc. A, Jud. Prahova,
	3.85 mp	
CARTEA FUNCIARA NR.	UAT	PLOIESTI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	3.85	
TOTAL			Teren intravilan neimpregmuit
			3.85

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constructii	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	3.85	BALCON- Nu face obiectul lucrarii
Total			3.85

Suprafata totala masurata S=3.85mp

Executant: PFA ADRIAN COJOCARU

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

Semnatura: [Signature]

Data: august 2017

NR CRT	DEN FUNCT CONT	COORDONATE		LATURA [m]
		X[m]	Y[m]	
1	1	382913.000	578615.508	
2	2	382912.648	578616.920	1.456
3	3	382915.207	578617.563	2.639
4	4	382915.561	578616.151	1.456
1	1	382913.000	578615.508	2.640

Suprafata totala masurata S=3.85 mp