ANEXA NR. 1 LA HCL. 592/2018

SC OPINION SRL



RAPORT DE EVALUARE – STABILIRE REDEVENȚĂ TEREN AFERENT BALCON, PLOIEȘTI, STR. ANOTIMPULUI, NR.5, BL.49, SC.A, AP.4, JUD. PRAHOVA, NR.CAD. 143832, SUPRAFAȚĂ DE 2.97 MP

BENEFICIAR
Municipiul Ploiești
DATA
30.07.2018

Nr. Raport

137/30.07.2018

CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 şi a contractului subsecvent 7708/19.04.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietăţii imobiliare teren aferent balcon situat în Ploiești, Str. Anotimpului, nr.5, bl.49, sc.A, ap.4, judetul Prahova, nr.cad. 143832, suprafata de 2,97 mp.

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

Investigaţiile, analizele efectuate şi concluziile rezultate au avut la bază informaţiile şi documentele puse la dispoziţie de către Municipul Ploiești, precum şi datele, documentele şi informaţiile culese de către evaluator la faţa locului în cursul inspecţiei.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă 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 şi 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 proprietăţii de evaluat 5
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietăţii 7
2.8. Tipul valorii şi definiţia acesteia 8
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii 10
2.10. Amploarea investigaţiei 11
2.11. Natura şi sursa informaţiilor utilizate 11
2.12. Ipoteze şi ipoteze speciale 11
2.13. Restricţii de utilizare, distribuire sau publicare 12
2.14. Confirmarea conformităţii cu SEV 12
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor 12
3.1. Descrierea situaţiei juridice 12
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare şi ofertelor curente 12
3.3. Date despre aria de piaţă 13
3.4. Analiza pieţei imobiliare 13
3.5. Descrierea terenului 15
3.6. Date privind impozitele 16
Capitolul IV: Analiza datelor şi concluziile 16
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber 16
4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potentiale 16
4.2.1. Comparaţia directă 17
4.3. Reconcilierea şi 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 cunostinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate 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 şi nici un interes sau influenţă legate de parţile implicate.

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

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

Prezentul raport a fost efectuat în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 compuse din ediţia 2018 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediţia 2018.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

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

Acest raport de evaluare este confidenţial, atât pentru client, cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat; 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. 143832, suprafaţă de 2,97 mp.
LOCALIZARE	Ploieşti, Str. Anotimpului, nr.5, bl.49, sc.A, ap.4
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploieşti
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 374/31.10.2017
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea redevenţei
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploieşti
DATA INSPECŢIEI	19.04.2018
DATA EVALUĂRII	30.07.2018
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINŢĂ	4.6248 LEI/EURO
VALOAREA REDEVENŢEI	**1.14 euro/mp/luna echivalent 5,27 lei/mp/luna 3,39 euro/luna (echivalent 15.68 lei/luna)**
Valorile de piaţă estimate de către evaluator nu conţin T.V.A.	



Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare şi a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de catre Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. Grigore Pleşoianu, nr.26,Bloc 33, Apartament nr.1, judeţ 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 şi imparţială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competenţa necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Municipiul Ploieşti , CIF 2844855, cu sediul în Ploieşti, 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 şi a contractului subsecvent 7708/19.04.2018.

2.4.Identificarea utilizatorului

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

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea redevenţei pentru terenul aferent balconului.

2.6. Identificarea proprietăţii de evaluat

Propritetatea imobiliară de evaluat, teren intravilan aferent balcon, este situat în Ploieşti, str. Anotimpului, nr.5, Bl.49, sc.A, ap.4, jud. Prahova.

Terenul are suprafaţă totală de 3 mp, destinaţie curţi construcţii, conform extrasului de carte funciară nr. 8042/31.01.2018 furnizat de către client si 2.97 mp conform Planului de amplasamnet si delimitare a imobilului. Terenul aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentanţilor Municipiului Ploieşti pe baza documentatiei furnizate. În urma a inspecţiei pe teren, s-a constatat că pe suprafaţa terenului a fost construit un balcon.

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

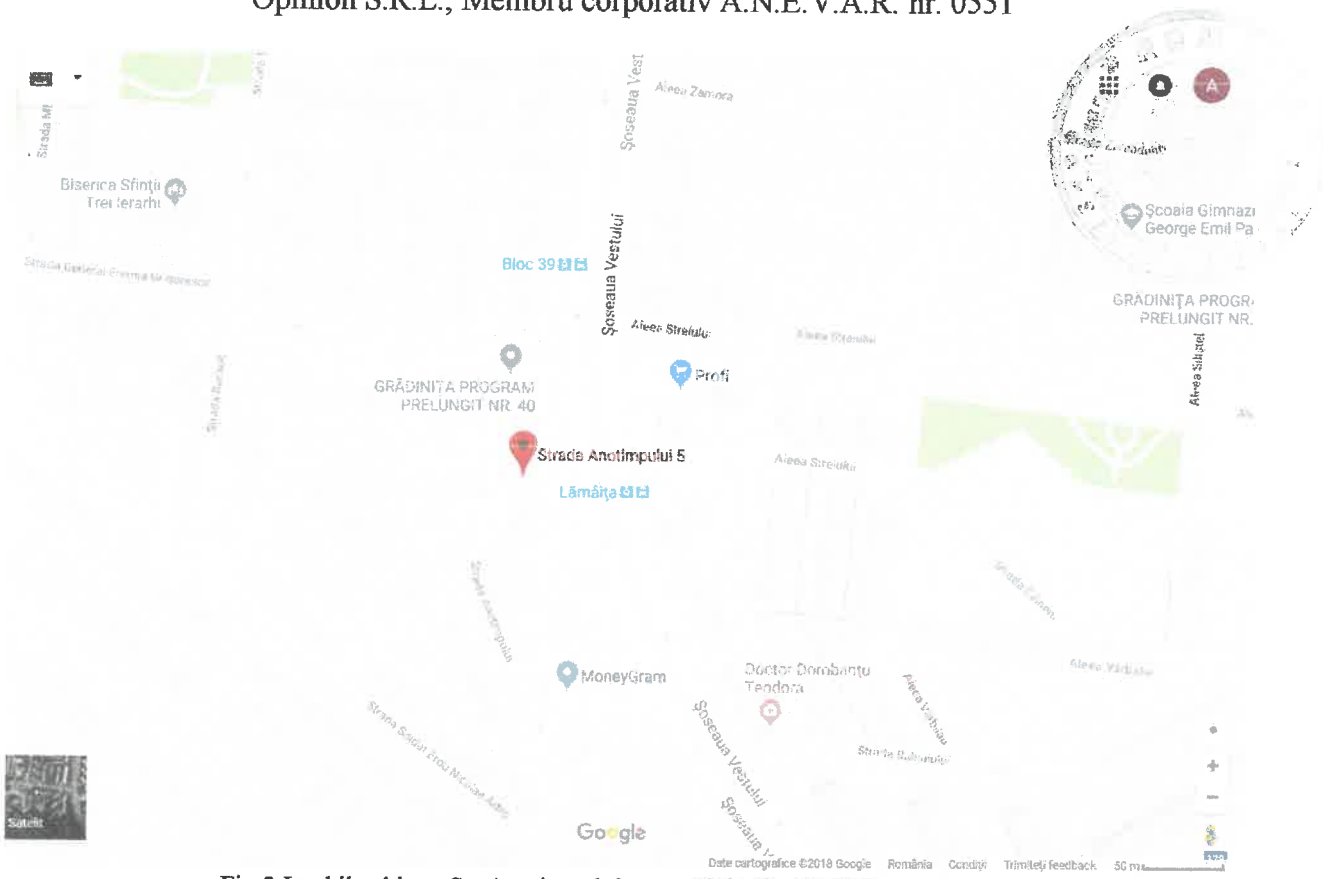


Fig.2 Imobil subiect, Str.Anotimpului, nr.5, Ploiești – Vedere Google Maps



Fig.1 Imobil subiect, Str.Anotimpului, nr.5, Ploiești – Vedere satelit

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploieşti conform HCL 374/31.10.2017 furnizat de către client. Terenul aparţine domeniului privat al municipiului Ploiesti.

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

Dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, si anume posesia, folosinta si dispozitia. Există si exceptii când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din continutul 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 dezmembrămintele dreptului de proprietate.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de superficie, dreptul de uz, dreptul de abitatie si dreptul de servitute si ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află in proprietate privată.

Legea nr.71/2011 pentru punerea in aplicare a noului Cod civil prevede ca dispozitiile privind dreptul de superficie sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembramant ulterior intrarii in vigoare a noului Cod civil. Astfel, superficia a fost reglementata prin noul Cod civil (Legea nr.287/2009 pusa in aplicare prin legea nr.71/2011) in Cartea a III a, Titlul III, intitulat "Dezmembraminte ale dreptului de proprietate, art.693-702.

Potrivit alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil, superficia reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeste un drept de folosină, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficiarului asupra constructiilor, plantatiilor sau altor lucrări si dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de superficie prezintă urmatoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafată de teren . Un alt caracter juridic al superficiei este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atata timp cât dureaza constructia, plantatia 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, in reglementarea actuala a unui termen maxim de 99 de ani pentru existenta dreptului de superficie, se creeaza o limita temporara pana la care opereaza suspendarea dreptului de a invoca ascensiunea imobiliara de catre proprietarul terenului. Aceasta limita poate fi extinsa, prin reinnoirea dreptului de superficie cu o noua perioada ce nu poate depasi 99 de ani. Aceasta presupune ca, in cazul constituirii superficiei prin act juridic, este necesar sa se precizeze ce se intampla cu constructia, plantatia ori lucrarea, la incetarea superficiei prin ajungerea la termen. In caz contrar, se vor aplica dispozitiile privind ascensiunea cu obligatia de a plati valoarea de circulatie a acesteia de la data expirarii termenului (art.699 alin.1 C. civ.)

Intinderea exercitarii dreptului de superficie este determinata de actul constitutiv. De regula, in lipsa unor stipulatii contrare, exercitarea dreptului este delimitata de suprafata de teren pe care urmeaza sa se construiasca si de cea necesara exploatarii constructiei edificate (art.695 alin.1 C. civ.).

Prevederi speciale privesc interdictia modificarii constructiei de catre titularul dreptului de superficie,acesta avand obligatia, in cazul reconstruirii, sa respecte forma initiala. In cazul nerespectarii, proprietarul terenului poate sa ceara, in termen de 3 ani, incetarea superficiei sau repunerea in situatia anterioara.

Cu privire la caracterul si natura sa, dreptul de superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros asa cum rezultă din dispozitiile art. 697 Noul Cod Civil. Prin acest articol leguitorul a dorit să ofere o reglementare a modalitatii de calcul a pretului datorat de superficiar in ipoteza in care dreptul acestuia de superficie a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar partile nu au prevazut modalitatea de plata.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piata liberă, tinând seama de natura terenului, de destinatia constructiei, de zona în care se află terenul, precum si alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.

2.8. Tipul valorii şi definiţia 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 tranzacţiei ipotetice, relaţia şi motivaţia părţilor şi măsura în care activul este expus pe piaţă. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcţie de scopul evaluării.

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

- abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicaţie 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 situaţii specific

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

Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la ***data evaluării***, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Definiţia ***valorii de piaţă*** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- **"suma estimată"** se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacţie nepărtinitoare de piaţă. *Valoarea de piaţă* este preţul cel mai probabil care se poate obţine în mod rezonabil pe piaţă, la *data evaluării*, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă*. Acesta este cel mai bun preţ obtenabil în mod rezonabil de către vânzător şi cel mai avantajos preţ obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preţ estimat, majorat sau micşorat de clause sau de situaţii speciale, cum ar fi o finanţare atipică, operaţiuni de vânzare şi de lease-back, contraprestaţii sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum şi 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 preţ efectiv curent de vânzare. Este preţul dintr-o tranzacţie care întruneşte toate elementele conţinute în definiţia valorii de piaţă la *data evaluării*;
- **"la data evaluării"** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă 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 și 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 sucursalesau 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 obtenabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi acea 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 departicipanți de pe piață. Perioada de expunere este situate 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 estemotivată 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 superficie datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piata liberă, ținând seama de natura

terenului, de destinatia constructiei, de zona în care se află terenul, precum si alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.

Chiria. Cand se evalueaza fie un drept de proprietate afectat de locatiune, fie un drept creat de contractul de inchiriere, este necesar sa se ia in considerare chiria contractuala iar in cazul in care aceasta este neobisnuita, chiria de piata.

Chiria de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Comentariile prezentate pentru definitia similara a valorii de piata din SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definitiei chiriei de piata. In particular, suma estimate exclude o chirie majorata sau micsorata de clauze, contraprestatii sau facilitati speciale. "Clauzele de chirie adecvata" sunt clauzele convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, ladata evaluarii, intre participantii la piata. O valoare a chiriei de piata ar trebui sa fie prezentata numai in corelatie cu clauzele principale de inchiriere care au fost asumate.

Chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract de inchiriere curent. Ea poate fi fixa sau variabila pe durata contractului de inchiriere. Frecventa platii chiriei si baza calcularii variatiilor acesteia sunt stipulate in contractul de inchiriere si trebuie sa fie identificate si intelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum si obligatiile locatarului.

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

Aceste principii pot sa fie diferite in functie de scopul evaluarii. Un tip de valoare nu reprezinta o precizare a metodei utilizate si nici o descriere a conditiei unui activ sau unor active cand se vand.

Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit si analizat in SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezinta definitiile si analizeaza si alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse in trei categorii principale.

Prima categorie reflecta beneficiile pe care o entitate le obtine din detinerea unui activ. Valoarea este specifica pentru aceasta entitate. Desi, in anumite situatii, valoarea specifica pentru acea entitate ar putea fi identica cu suma care ar putea fi obtinuta din vanzarea activului, aceasta valoare reflecta beneficiile incasabile din detinerea activului si ca urmare, nu presupune in mod necesar un schimb ipotetic. Din aceasta categorie face parte valoarea de investitie sau subiectiva. Diferentele dintre valoarea unui activ pentru o anumita entitate si valoarea lui de piata exprima motivatia intrarii pe piata a cumparatorilor sau vanzatorilor.

A doua categorie reprezinta pretul care, in mod rezonabil, ar fi convenit intre doua parti anumite, care tranzactioneaza un activ. Desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga iar pretul convenit ar putea sa reflecte mai degraba avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietatii pentru partile implicate decat piata in ansamblul ei. Din aceasta categorie fac parte valoarea justa, valoarea speciala si valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinata conform unei definitii prezentata intr-un statut sau intr-un contract.

In prezentul raport s-a urmarit 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 30.07.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 30.07.2018 este : 1€ = 4.6248 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 pe baza documentatiei furnizate. 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 inspectării 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:

- Încheiere și Extras CF 8042/31.01.2018.
- Hotărârea 374/31.10.2017 CL Ploiești
- 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 catre 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 implicaţiile ce decurg din conditiile de suprafaţă, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acţiuni trecute de degradare a mediului sau radiaţii periculoase care ar putea afecta valoarea;
- Estimările valorilor de piaţă ale proprietăţilor imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* au fost făcute în condiţiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun şi marketabil;
- Informaţiile despre evoluţiile pieţei imobiliare în localităţile menţionate mai sus au fost obţinute de la agenţii imobiliare active în zonele respective, societăţi de construcţii, investitori şi proprietari – aceste informaţii sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii de acurateţe;
- Terenul a fost evaluat ca fiind liber;
- Evaluarea a fost efectuata in lipsa Certificatului de urbanism.
- Evaluarea a fost întocmită în ipoteza în care, de la data inspecţiei, nu au intervenit schimbări de natură să influenţeze valoarea.

În cazul în care oricare dintre ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport se dovedeşte a fi eronată, evaluatorul îşi rezervă dreptul de a întocmi un nou raport în baza informaţiilor suplimentare furnizate.

2.13. Restricţii de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoana fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizeaza mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio persoana în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Acest *raport* este confidenţial, destinat exclusiv *beneficiarului* şi poate fi folosit numai în scopul menţionat în raport în condiţiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate faţă de o terţă persoană care să poată face uz de el).

2.14. Confirmarea conformităţii cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situaţiei juridice

Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparţine Municipiul Ploieşti conform Hotătârii Consiliului Local Ploieşti nr. 374/31.10.2017 furnizate de către client.. Terenul aparţine domeniului privat. Conform extrasului de CF nr. 8042/31.01.2018 nu există sarcini intabulate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare şi ofertelor curente

Terenul aparţine Municipiului Ploieşti, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 374/31.10.2017.

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 pieţele 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.

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

Echilibrul pieței

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relavitv mai mică cu tendința de stagnare fiind influențată de factorii economici curenți. 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 sa fie favorabil tuturor segmentelor pietei imobiliare in anul 2018, cu toate ca situatia la nivel macro nu se mai bucura de aceleasi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arata intr-o analiza realizata de o companie de consultanta imobiliara internationala, remisa vineri AGERPRES.

Situatia economica din Romania anului 2017 pune presiune pe asteptarile din acest an, ca urmare a inregistrarii celor mai bune rezultate din perioada post criza', spun analistii imobiliari care apreciaza ca Romania poate depasi performantele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale si de Est si in 2018, marcand inca un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendinte asociate anului 2018 in analiza realizata de Colliers International vizeaza evolutia pietei de investitii, rezultatele economice mai bune decat in majoritatea tarilor din UE, piata fortei de munca, retailul la nivel national, cererea pentru terenuri.

Luand in considerare reducerea stimulentelor fiscale si inasprirea politicii monetare incepand cu 2018, cresterea PIB va incetini pana la un nivel mai sustenabil (spre 5%), insa Romania va continua sa fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analistii imobiliari.

Piata de investitii va avea parte de o evolutie spectaculoasa. Dupa acumularea in 2017 a unui volum investitional usor peste pragul de 0,9 miliarde euro si amanarea unor tranzactii pentru anul viitor, analistii de la Colliers International se asteapta in 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 chiriasilor pe segmentul industrial va fi din ce in ce mai puternica, mai ales in conditiile intensificarii comertului 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 6 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 2 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:

Harta | Informatii Suport | Distributia pretului/m²

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (6 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret chirie (€/luna)	--	650	326	3.900
Pret chirie (€/mp/luna)	--	2,00	1,00	2,00
Zile piata	--	670	271	2.212
Suprafata teren (mp)	3	435	200	2.100
Front stradal	0	0	0	0
Utilitati generale	--	--	--	--

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate şi 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, şi nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate sa 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 2.97 mp. Accesul la imobil, din str. Anotimpului se realizează direct conform planului de amplasament furnizat.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, pe strada Anotimpului, nr.5.

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 :

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

Descrierea proprietăţii este realizată folosind informaţiile furnizate de către reprezentanţii Municipiului Ploieşti şi datele culese la faţa locului de către evaluator.

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 10 lei pentru intravilanul oraşului Ploieşti.

Capitolul IV: Analiza datelor şi concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi 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 şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate.

CMBU este analizată uzual în situaţiile:

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

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibila 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 urmatorii factori:

- ☐ terenul este situat intr-o zonă de locuinţe/servicii;
- ☐ poziţionarea terenului foarte bună;
- ☐ utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este de locuinţe/ servicii
- ☐ utilizarea actuală de teren rezidenţial
- ☐ suprafaţa 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 destinaţie rezidenţială.

4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potentiale

Prerogativele specifice dreptului de superficie operează, cu privire la teren, în limitele materiale şi juridice ale proprietăţii asupra construcţiilor aparţinând superficiarului. Ca atare, nu pot fi restrânse exclusiv la terenul de sub constructii, ci trebuie recunoscute în modalitatea care permite exerciţiul firesc şi deplin al exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra construcţiilor şi al utilizării eficiente al acestora.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de superficie reprezintă echivalentul folosinţei imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului

superficiei nu poate fi altul decât contravaloarea folosinţei terenului şi nu însăşi valoarea de circulaţie, care ar reprezenta o contraprestaţie a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea cuantum contravine conţinutului raportului juridic de drept substanţial creat între părţi în virtutea dreptului de superficie, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosinţă al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenţei construcţiilor, ci al însuşi dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de superficie nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop estimarea valorii constituirii dreptului de superficie asupra a unui teren in suprafata de 2.97 mp, aflat sub balconul unui apartament situat in mun.Ploiesti, str. Anotimpului, nr.5, nr.cad. 143832, in conformitate cu prevederile lin (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Dreptul de folosinta, de regula apartine proprietarului bunului si caracterizeaza dreptul de proprietate, deoarece folosinta, alaturi de posesie si dispozitie formeaza „continutul/substanta" dreptului de proprietate.

De regula, lipsa de folosinta se evalueze, tinand cont de pretul chiriilor (cedarii de folosinta) pentru imobile similare.

Consideratii privind modul de estimare a redeventei

Raportul de evaluare urmareste exprimarea valorilor de piata ale chiriilor. De mentionat ca orice cheltuieli de administrare suportate de catre Consiliul local se considera incluse in aceste cotatii.

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

- ***Comparaţia directă;***

4.2.1. Comparaţia directă

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Metoda este recomandata cand exista date suficiente si relativ sigure, privind tranzactiile sau ofertele de spatiii similare in zona. Prin aceasta metoda, preturile/ofertele si informatiile referitoare la spatii similare/comparabile sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

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

Chiriile aferente unor proprietăţi comparabile pot reprezenta o bază pentru estimarea chiriei de piaţă pentru o proprietate, în cazul în care au fost preluate de la proprietăţile similare comparabile cu subiectul evaluat. Evaluatorul ajusteaza chiriile comparabile in functie de anumite elemente care pot influenta nivelul acestora. Astfel, criterii de comparaţie uzual utilizate (preţ/mp) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piaţă, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparaţie pentru analiza chiriei sunt:

- ✓ drepturile în proprietatea evaluată,
- ✓ condiţiile de închiriere,
- ✓ conjunctura pieţei (pentru a determina o potenţială ajustare în funcţie de condiţiile de piaţă),

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

- ✓ localizare (stabilitatea amplasamentului sau tendinţele în atitudinile pieţei faţă de amplasamentul proprietăţii),
- ✓ caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnica, funcţionalitatea generală şi dotarea proprietăţii)
- ✓ destinaţia proprietăţii, utilizare
- ✓ componente nonimobiliare.

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

Din punct de vedere al comparabilităţii cu imobile similare pe piaţa specifică se constată existent unor închirieri/concesionări „la piaţă".

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 intelept sa 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.

Menţiuni 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
- ✓ Caracteristicile fizice. Diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si ajustare. S-au avut in vedere dimensiunile terenului (suprafata). Au fost efectuate ajustari pentru suprafata si drum de acces.

✓ Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate. S-au aplicat ajustari negative cu privire la conditiile de inchiriere, avand in vedere utilizarea limitata a terenurilor analizate (ocupate de cladiri cu o anumita utilizare) fata de comparabile (multiple destinatii comerciale).

Valoarea chiriilor este afectată în mod substanţial de interacţiunea dintre cerere şi ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piaţă.

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. Anotimpului, nr 5**	**Intersectia Bd Bucuresti cu Bd Petrolului**	**zona Hotel Prahova**	**str Primaverii**
PROPRIETAR	Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	2,97	**1.000**	**1.370**	**250**
data inspectiei	19.04.2018	iul.18	iul.18	iul.18
pret/mp-oferta	?	**1,20**	**0,80**	**1,20**
front stradal	2,97	**1000**	**1370**	**250**
valoare oferta	?	1200	1096	300
id anunt		550189	167355148	211811
contact		732223300	748.334.493	732855626
		ag.imob.	pers fizica	pers fizica

Grila de comparatii si estimarea pretului chiriei este prezentata in tabelul urmator:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	**Subiect**			
		A	**B**	**C**
Suprafata teren (mp)	2,97	**1.000**	**1.370**	**250**
Pret (oferta/INCHIRIERE) (EURO/mp)		**1,20**	**0,80**	**1,20**
Date disponibile		**Oferta**	**Oferta**	**Oferta**
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-0,06	**-0,04**	**-0,06**
Pret corectat (EURO/mp)		**1,14**	**0,76**	**1,14**

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)		**1,14**	**0,76**	**1,14**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiţii de finanţare	Normale	**Normale**	**Normale**	**Normale**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		**1,14**	**0,76**	**1,14**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiţii de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		**1,14**	**0,76**	**1,14**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli ulterioare inchirierii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		**1,14**	**0,76**	**1,14**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	iulie 2018	iulie 2018	iulie 2018	iulie 2018
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		**1,14**	**0,76**	**1,14**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	**Str. Anotimpului, nr 5**	**Intersectia Bd Bucuresti cu Bd Petrolului**	**zona Hotel Prahova**	**str Primaverii**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Drum acces	asfaltat-strada	asfaltat	**Asfaltat**	**Asfaltat**
Ajustare (%)				
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	apa, energie electrica, canalizare, gaze	**apa, energie electrica, canalizare la limita**	**apa ,energie electrica, gaze la limita**	**apa ,energie electrica, gaze la limita**
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	2,97	**1.000**	**1.370**	**250**
Ajustare (%)		33%	50%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,38	0,38	0,00
Motivatie ajustare	S-au realizat ajustari comparaibilelor A si B cu suprafete mai mari. Ajustarea s-a determinat pe baza perechilor date dintre comparabila C si comparabila B. 1,14euro/mp-0,76 euro/mp= 0,38 euro/mp.			
Deschidere (ml)	2,41	**33**	**16,5**	**13**
Ajustare (%)		10%	10%	10%
Ajustare (EURO/mp)		0,11	0,08	0,11
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari de 10% tuturor comparabilelor deoarece au o deschidere mai mica fata de subiect. Ajustarea s-a determinat pe baza analizei de piata a datelor secundare.			
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	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	restrictiva	**multipla**	**multipla**	**multipla**
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-0,11	-0,08	-0,11

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	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare neta pentru caracteritici specifice proprietatii		**0,38**	**0,38**	**0,00**
Pret ajustat (EURO/mp)		**1,52**	**1,14**	**1,14**
Ajustare totală netă (EURO)		0,38	0,38	0,00
Ajustare totală netă (%)		32%	48%	0%
Ajustare totală brută (EURO)		0,61	0,53	0,23
Ajustare totală brută (%)		50,67%	66,50%	19,00%
Suprafata teren (mp)	**2,97**			
Valoarea estimata (EURO/mp)	**1,14**			
VALOARE ESTIMATA	**3,39**			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a redevenței este de 1.14 euro/mp/luna. echivalent 5.27 lei/mp/luna.

Valoarea redeventei pentru terenul cu nr. cadastral 143832 este de 3.39 euro/luna, echivalent 15.68 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 = 3.39 euro echivalent 15.68 lei

Valoarea de redevență teren nr.cad.143832 –2.97 mp = 3.39 euro echivalent 15.68 lei

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 şi informaţiile primite şi utilizate la metodele utilizate sunt corecte;
- cantitatea şi calitatea informaţiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la comparația directă, acestea provenind şi din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:
- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu şi 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 şi folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 30.07.2018.

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



Acces



Acces



Teren



Teren



Teren



Teren

Autentificare Creare Cont Ajutor ADAUGĂ ANUN

Dragulin Laurentiu
COMPANIE
0732223300

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

ÎNCHIRIERE

De inchiriat teren in Ploiesti, pozitie excelenta 1000mp

1.200 EUR

ID 550189

Terenuri | 1000 m²

Ploiesti, Prahova / B-dul Bucuresti







Portează-te la Telekom acum
Comandă oferta de portare și pregătește-ți playlist-ul pe YouTube pe un Samsung Galaxy J5.

Aplicația HomeZZ.ro
INSTALEAZĂ ACUM
gratuit
Google Play App Store

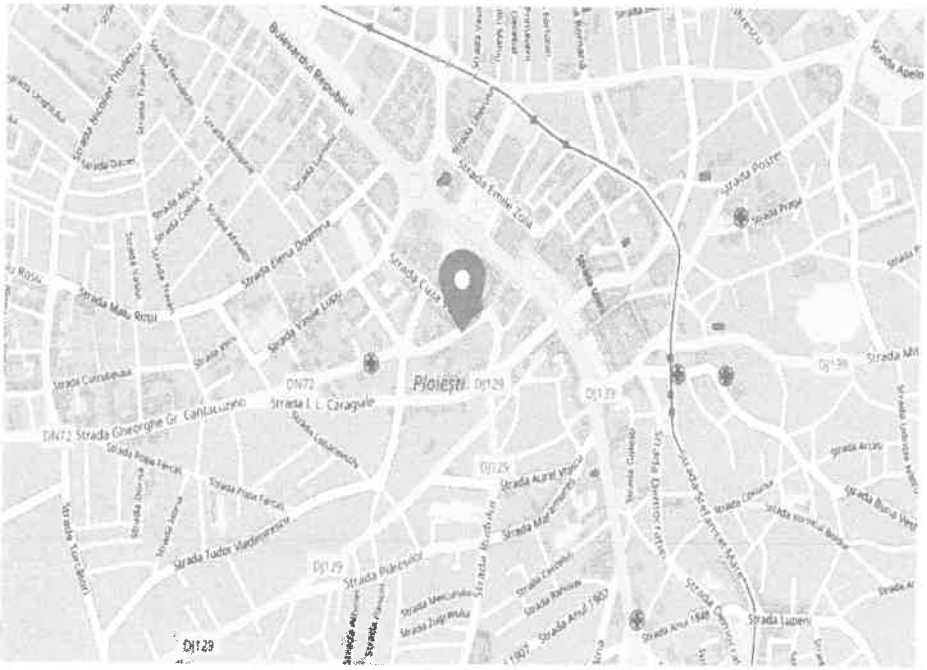
Zona	**B-dul Bucuresti**	Suprafață teren	**1000 m²**
Tip teren	**Construibil**	Clasificare teren	**Intravilan**

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

Mijloace de transport Școli Bănci Sănătate Magazine Restaurante

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

OK



Staţii de tren	Distanţă
Gara de Nord	1.6 kilometri
Gara Crâng	2.4 kilometri
Dimbu	4.6 kilometri

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Contactează utilizatorul

De inchiriat teren in Ploiesti, pozitie excelenta 1000mp

Dragulin Laurentiu

COMPANIE

07xx - AFIŞEAZĂ

Adresa ta de email

Numarul tau de telefon

Începând cu ce dată este disponibil imobilul/terenul?

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

OK

Nu sunt robot
reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni
TRIMITE MESAJ

Anunțurile utilizatorului Dragulin Laurentiu



Teren 804 mp cu casa demolabila langa Maternitate.

Terenuri | 804 m²

57.000 EUR

Ploiesti, Prahova Mihai Bravu

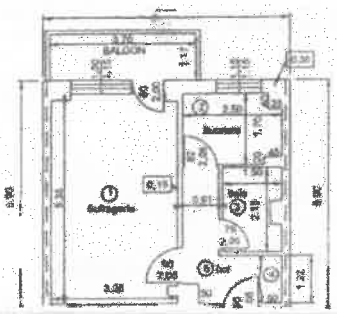


Teren intravilan la iesirea din Ploiesti 25000mp

Terenuri | 25000 m²

1.125.000 EUR

Ploiesti, Prahova Vest



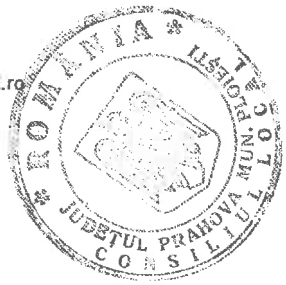
Garsoniera decomandata, Bulevardul Bucuresti

Garsoniere | 29 m²

27.000 EUR

Ploiesti, Prahova B-dul Bucuresti

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



Anunțuri similare

De inchiriat teren in Ploi...

Terenuri | 1000 m²

1.200 EUR

Ploiesti, Prahova
B-dul Bucuresti

Vrei sa vinzi simplu si rapid? ADAUGĂ ANUNȚ

Abonare la newsletter adresa de email ABONARE

Secțiuni HomeZZ.ro

Apartamente de vânzare
Garsoniere de vânzare
Case - Vile de vânzare
Terenuri de vânzare
Birouri - Spații comerciale de vânzare
Apartamente de închiriat
Garsoniere de închiriat
Case - Vile de închiriat
Terenuri de închiriat
Birouri - Spații comerciale de închiriat

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

De ajutor

Promovarea anunțurilor
Aplicații: Android și iOS
Despre cookies
Verificare telefon
Ajutor
Reguli de utilizare
Harta județelor
Hartă site
Servicii pentru agenții
Documentație pentru agenții

Despre

Campanii și spoturi TV
Antena TV
Intact Media Group
ANPC
Termeni și condiții
Contact

Aplicații disponibile

Google Play

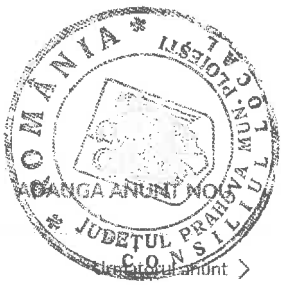
App Store

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

OK

© Intact Media Group
Termenii și condițiile de pe site au fost actualizate. Detaliile complete sunt disponibile aici.

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



Salveaza ca favorit

5 000 lei

Inchiriez teren 1370mp Ultracentral Ploiesti

Ploiesti, judet Prahova Adaugat La 20:29, 3 iulie 2018, Numar anunt: 167355148

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Trimite mesaj

0748 334 493

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 370 m²		
Vodafone	**Relax, e simplu!** **Ai 50.000 MB LUNAR la Cartela!**		

Inchiriez teren de 1370 Mp Ultracentral - ZOna Hotel Prahova- Biserica Sfanta Vineri
Front de 20 - 25m la strada.
Terenul este momentan acoperit de vegetatie ne fiind utilizat.
Are un singur colt unde este un acoperis din tabla pe suport metalic tip garaj de vreo 40 Mp.
Pentru mai multe informatii sunati la telefon

Alex
Pe site din mar 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

< Inapoi Urmatorul anunt >

Imi place 0 Distribuie

ri:99

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.

Contacteaza vanzatorul

0748 334 493

Mesajul tau

Adauga fisier

Trimite

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt
Fisierul poate aveam maxim 2 MB

Pentru siguranta ta!

afla mai multe »

Anunturile utilizatorului Alex



Set complet mobila veche de nuc + furnir pentru reconditionare
Dormitor
Azi
11:50

1 500 €
Negociabil



Vand Placa Video Profesionala AMD Radeon Pro WX7100 8gb
Componente si accesorii
30 iun

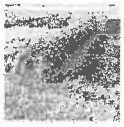
2 000 lei
Negociabil
LIVRARE CU VERIFICARE

Anunț



Cauciuc Lichid Izolatii
300% elastic, 100% UV rezistent. material pentru hidroizolatii
cauciuc-lichid.ro

Anunț



Gazon rulouri
Preturi de producator! Montaj in 48 de ore
www.rulouri-gazon-irigatii.ro

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA CONSILIUL LOCAL MUN. PLOIEȘTI

office@directproprietar.ro

www.DirectProprietar.ro
fara intermediari | comision 0% | detalii 100% reale

Bucureşti - Pipera, Jancu Nicolae
Hale productie
Pret total: 2.500.000 EUR



Bucureşti - Unirii, Piata Unirii
Comerciale
Pret total: 1.000 EUR



Corbeanca - Petreşti, Padure
Vile
Pret total: 560.000 EUR



Bucureşti - Pipera, Dimitrie Pompeiu
Clasa A
Pret total: 7.276 EUR

Vanzari imobiliare | Inchirieri imobiliare | Regim hotelier | Schimburi imobiliare | Licitatii imobiliare | Vanzari/Cedari afaceri | Proiecte imobiliare

Servicii imobiliare

Autentificare
Cont nou

Adauga oferta
Modifica oferta
Retrage oferta
Sterge oferta
Reactualizeaza oferta

Oferta lunii:

Moieciu de jos - Moieciu de jos, Moieciu de jos



Vile
Pret total:
135.000 EUR

Cautare:

Sectiunea: Vanzari
Categoria: Toate

Localizare:
Judet: Toate

Cauta

Cautare dupa Cod Oferta:
OK

Cautare dupa Telefon:
OK

Curs valutar:

1 EUR = 4,6315 RON
1 USD = 3,9844 RON
1 CHF = 3,9953 RON

Calculator de taxe:

Click aici pentru a calcula taxele...

Home » Inchirieri imobiliare » Terenuri » Intravilane

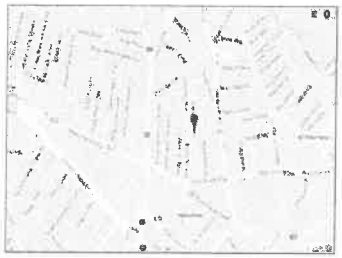
Terenuri - Intravilane

Ploieşti - Ultracentral, Piata Hale

COD OFERTA: 211811 Inchirieri imobiliare - Prahova

Judet: Prahova
Localitate: Ploieşti
Cartier: Ultracentral
Zona: Piata Hale
Adresa: str Primaverii

PRET DE INCHIRIERE:
Pret total:
300 EUR



CONTACTEAZA PROPRIETARUL

DETALII GENERALE:

Imagini generale:



Clasificare intravilan:	Generale	POT:	---
Clasificare extravilan:	---	CUT:	---
Suprafata:	250.00 mp	RHMAX:	---
Front stradal:	13.00 metri	Nr. max. etaje:	---
Nr. fronturi:	---	Altele:	---
Latime drum de acces:	---		

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: ---

DRUMURI DE ACCES:

✔ Asfaltate

UTILITATI:

Curent electric:	380 V	Canalizare:	Retea stradala
Apa:	Din reteaua oraseneasca		

✔ Gaze

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

DETALII SUPLIMENTARE:

Stiri:

Ultima Ora
Divertisment
Mondene
Eveniment
Politica
Social
Economie
Sport
Auto/Moto
IT&C
Vremea
Horoscop
Imobiliare
Educatie
Sanatate
Bucatarie
International
Turism

Inchiriez teren in Ploiesti, ultracentral, suprafata 250 mp cu deschidere 13 m, str Primaverii, langa Piata Hale, pretabil pentru diverse activitati comerciale.

Pret inchiriere 300 euro/luna negociabil

CONTACTEAZA PROPRIETARUL

CONTACTEAZA PROPRIETARUL:

Datele de contact ale proprietarului:

Nume: **octav bozantan**
Telefon: **0732855626**
Email: **octavbozantan@directproprietar.ro**

Prima Pagina | Termeni si Conditii | Contact | Mailing ro | silver-pixel.ro | www.1001-anunturi.pro

Copyright 2009 Direct Proprietar

MasterCard SecureCode VERIFIED by VISA

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143832 Ploiesti

PRIMĂRIA MUN. PLOIEŞTI BIROU LOCAL
Nr. cerere 8042
Ziua 31
Luna 01
Anul 2018
Cod verificare
1000550 2664

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Anotimpului, Nr. 5, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	143832	3	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8042 / 31/01/2018		
Act Administrativ nr. 374, din 31/10/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF:2844855, (domeniu privat)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

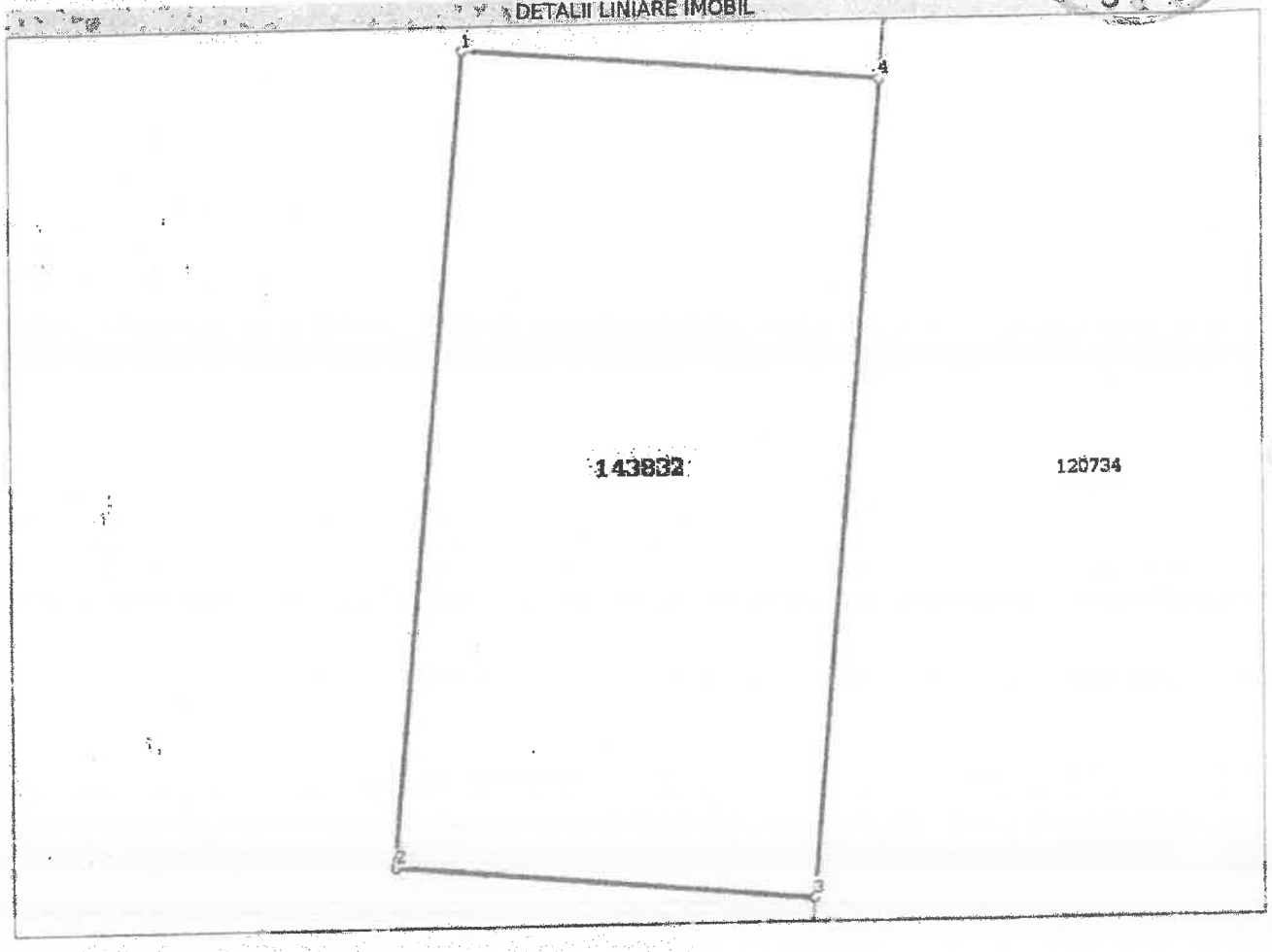
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
143832	3	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.41
2	3	1.233
3	4	2.412
4	1	1.229

**** 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.**

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
15-02-2018
Data eliberării,
__/__/____
26 FEB. 2018

Asistent Registrator,
ILEANA MIHAELA VASILE
(parafa si semnatura)

Referent,
STOICA DANIELA
REFERENT
(parafa si semnatura)



ANCPI

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

Dosarul nr. 8042 / 31-01-2018

INCHEIERE Nr. 8042

Registrator: NICOLETA RADMILA POLEACU **Asistent:** ILEANA MIHAELA VASILE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat in Loc. Ploiesti, Bdul Republicii , Nr. 2-4, Jud. Prahova privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.374/31-10-2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 143832
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniu privat), sub B.1 din cartea funciara 143832 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părţilor:
MUNICIPIUL PLOIESTI
NEGUTESCU FLORENTINA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
22-02-2018	NICOLETA RADMILA POLEACU	ILEANA MIHAELA VASILE
	(parafă şi semnătura)	*(parafă şi semnătura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

VIZAT PENTRU LEGALITATE SECRETAR

HOTĂRÂREA NR. 374

privind includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenului în suprafață de 2,97 m.p., aferent balconului situat în Ploiești, str. Anotimpului, nr.5, bl.49, sc.A, ap.4, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Vîscan Robert–Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan și Raportul de specialitate nr. 158/17.10.2017 al Direcției Gestiune Patrimoniu, prin care se propune includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenului în suprafață de 2,97 m.p., aferent balconului situat în Ploiești, str. Anotimpului, nr.5, bl.49, sc.A, ap.4, parter;

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

În conformitate cu 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 11.10.2017;

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 în suprafață de 2,97 m.p., identificat în planul anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, aferent balconului situat în Ploiești, str. Anotimpului, nr.5, bloc 49, sc.A, ap.4, parter.

Art.2. Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

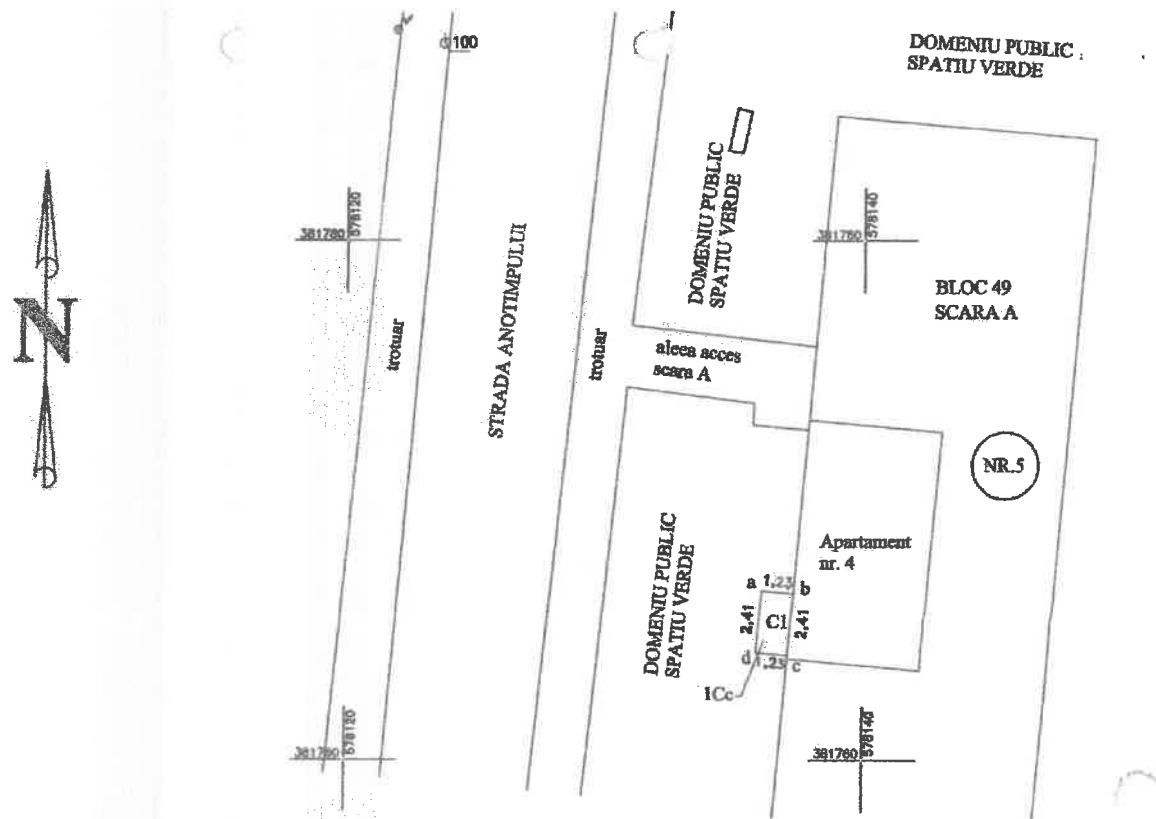
Art.3. Direcția Administratie Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi, 31 octombrie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin-Niculae BOTEZ

Contrasemnează,
SECRETAR,
Laurențiu DIPU

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

NUMARUL CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
143832	2.97 mp	MUNICIPIUL PLOIESTI, STR. ANOTIMPULUI, NR. 5 - INTRAVILAN -

CARTEA FUNCIARA NR.		UAT	PLOIESTI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	Cc	2.97		Teren intravilan neimprejmuit
TOTAL		2.97		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructii	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni			
			DESTINATIE	NIVELURI	ANUL CONSTR.	SUPRAF. CONS. DESF. (mp)
Total						

Executant
PFA NEGUTESCU I. FLORENTINA
Confirm executarea masuratorilor in teren,corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0029 Negutescu I. Florentina

Data .01.2018

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integranta si atribuirea numarului cadastral

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
Semnatura si parafa
CONSILIER GR. I

Data 07 FEB. 2018

ANEXA 2 LA HCL. 592/2018

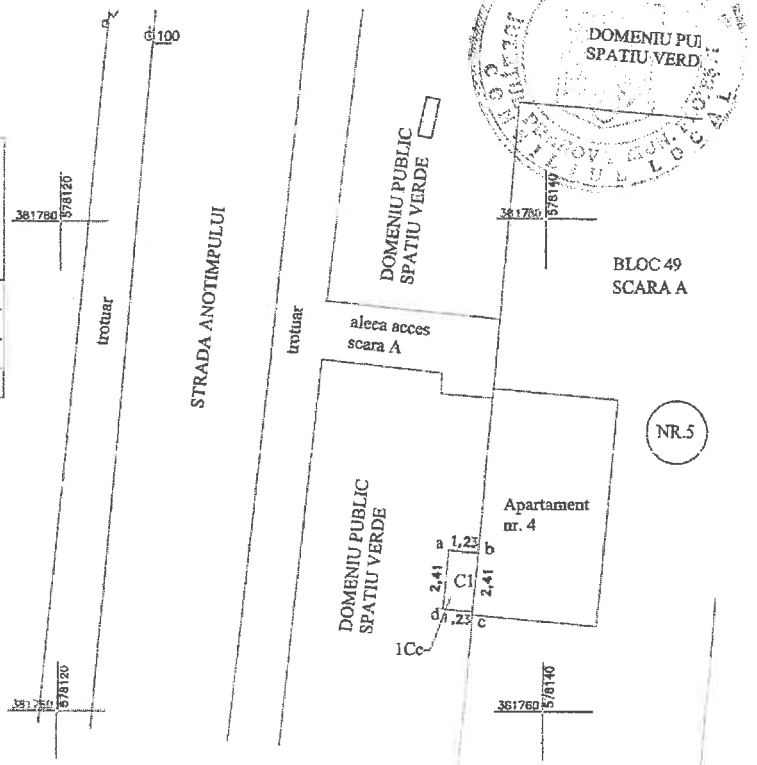
CALCULUL SUPRAFETEI

NR CRT	DEN PUNCT CONT	COORDONATE X[m]	COORDONATE Y[m]	DIST [m]
1	a	381766.558	578136.122	
				1.229
2	b	381766.451	578137.346	
				2.412
3	c	381764.048	578137.137	
				1.233
4	d	381764.157	578135.908	
				2.410
1	a	381766.558	578136.122	

SUPRAFATA = 2.968 mp

PERIMETRUL= 7.284 m





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

NUMAR CADASTRAL 120734

NUMARUL CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
	2.97 mp	MUNICIPIUL PLOIESTI, STR. ANOTIMPULUI, NR. 5, BL. 49, SC.A, PARTER, AP.4 - INTRAVILAN -

CARTEA FUNCIARA NR.		UAT	PLOIESTI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	Cc	2.97		Teren intravilan neimprejmuit
TOTAL		2.97		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod construcții	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni			
			DESTINATIE	NIVELURI	ANUL CONSTR	SUPRAF. CONS. DESF. (mp)
C1	CL	2.97	BALCON			2.97
Total		2.97				2.97

Executant
PFA NEGUTESCU FLORENTINA

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

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0029 Negutescu I. Florentina

Semnatura si parafa

Data

Data 08.2018



