

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

**RAPORT DE EVALUARE**

Pentru estimarea sumei datorate de către superficial aferent teren identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIESTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, in suprafata de 3,60 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	25.08.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9388 lei
Tipul valorii:	Chiria de piață
Valoarea raportata:	Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, 43,20 euro/an echivalent 213,36 lei/an, excl. TVA
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul constituirii dreptului de superficie asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	25.08.2023
Numar raport:	500/25.08.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023

August 2023

Olga
Olaru

Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2023.08.29
16:16:45
+03'00'

Scrisoare de transmitere

Vineri, 25 August 2023



În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alți utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, in suprafata de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de nord a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Art. 697 Noul Cod Civil "(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liber, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.

Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curtea constructii, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Strada Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.



Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de nord a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscripții furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – chiria de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Chiria de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.



Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privind valoarea proprietății, evaluatorul opinează pentru chiria de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad. / Nr. top	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chiria de piață propusă, estimată, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curți-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
TOTAL					3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei

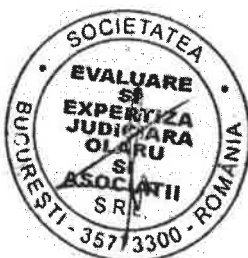
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

Art. 697 Noul cod civil Ț1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400

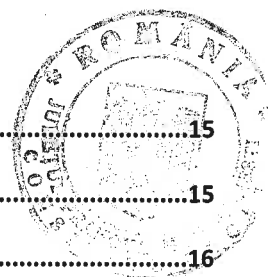


EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

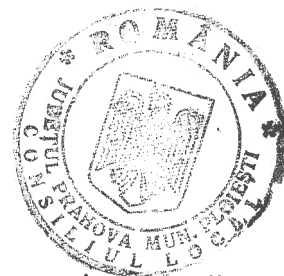
Cuprins



1. INTRODUCERE.....	7
1.1. Sinteza raportului.....	7
1.2. Certificarea evaluatorului	9
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	9
2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați	9
2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate	10
2.4. Moneda valorii definite.....	10
2.5. Scopul evaluării	10
2.6. Tipul și premisa valorii.....	10
2.7. Data evaluării	10
2.8. Data raportului de evaluare	11
2.9. Data inspecției.....	11
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	11
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	11
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	11
2.13. Tipul raportului.....	13
2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	13
2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice	14
3.2. Localizare. Analiza zonei.....	14
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului	15
3.4. Descrierea construcțiilor	15
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	15
4.1. Definirea pieței imobiliare	15



4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
4.3.	Analiza ofertei.....	15
4.4.	Analiza cererii.....	16
4.5.	Echilibrul pieței	16
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	16
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	17
6.1.	Procedura de evaluare.....	17
6.2.	Abordarea prin piața.....	18
6.3.	Abordarea prin venit.....	19
6.4.	Abordarea prin cost.....	20
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
7.1.	Analiza rezultatelor	22
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	23
8.	ANEXE	23



1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de nord a localității, fara front stradal, accesul se realizează din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, rețea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza speciala liber de construcții, parcela construibila.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – chiria de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Chiria de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspekția proprietatii a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsuratori. Se presupune ca între data evaluării și data inspekției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimata, propusa, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimata, propusa, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
TOTAL					3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei

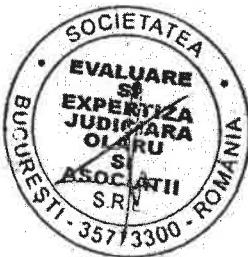
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

Art. 697 Noul cod civil (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, 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 în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra chiriei de piață a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind chiria de piață determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind chiria de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare evaluate.



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIESTI, CIF: 2844855, în calitate de Client.

Utilizatorii (destinatarii) desemnati ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balconului Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de nord a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zonă rezidențială blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisurilor furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

2.4. Moneda valorii definite

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 25.08.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9388 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul și premisa valorii

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "chiria de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Chiria de piață, de regulă, din cauza schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluării. Dacă aceste condiții vor suferi modificări, concluziile raportului de evaluare își pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în premisa utilizării curente.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada August 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 25.08.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.



2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 25.08.2023.

2.9. Data inspecției

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, in suprafata de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de nord a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construabila.

2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele și tipul de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.



Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se considera fara ipoteca sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.



- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un înscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisă narativă detaliată, acesta fiind întocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluării, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisă, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților. De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

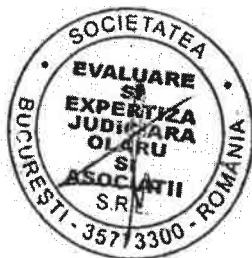


- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafață de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de nord a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisurilor furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

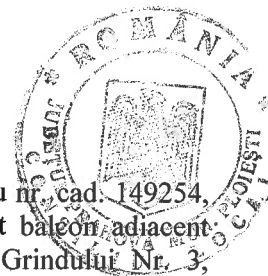
Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de nord a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.



3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balconului adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

Imobilul evaluat este fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela constructibilă.

Harta cu amplasamentul proprietății evaluate și a comparabilelor selectate în grila de piață se prezintă în Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea construcțiilor

Construcțiile nu fac obiectul evaluării.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din terenuri similare cu Subiectul evaluării, situate în vecinătatea subiectului evaluării. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări.

Analiza pieței specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de închiriere teren, situat în vecinătatea subiectului evaluării. Piața pe segmentul analizat este relativ activă.

4.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



Analiza ofertei a vizat anunțurile de închiriere teren, situat în Mun. Ploiesti, și în localitățile adiacente cu Mun. Ploiesti.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat este 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

Informațiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

4.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietății evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activă. Pentru segmentul analizat cererea potențială este reprezentată de către persoane fizice și juridice pentru utilizare rezidențială, comercială.

4.5. Echilibrul pieței

Pe piața imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare, de condițiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietăți imobiliare similare cu subiectul, piața este în avantajul vânzătorului. Este o piață a vânzătorului.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2022, astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela se presupune că este construibilă, fiind permisă utilizarea rezidențială. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și



utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Se presupune ca este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului, accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Terenul evaluat prezinta forma regulata, este fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata, topografia terenului este plana, utilitatile zonei fiind la limita proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea comerciala este maxim productiva.

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acestora se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii/chiriei de piață, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si in cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea/chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zona sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii/chiriei de piață a proprietății imobiliare prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zona, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii/chiriei de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante,

analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață a terenului.

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexa.

Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului.

Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de



numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea chiriei de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata. Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc“ a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării chiriei de piata.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriată. Avand în vedere scopul si ipoteza evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila în evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

În cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o



plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje. Cost de reconstruire (de reproducere de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvare in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.



7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea chirie de piață a proprietatii evaluate:

Nr crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad / Nr top	Nr Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
TOTAL					3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, 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 în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".

Datele utilizate în procesul de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piață sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra chiriei de piață a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind chiria de piață determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare evaluate.



7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piata obținută prin aplicarea abordării prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
TOTAL					3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

Art. 697 Noul cod civil "1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

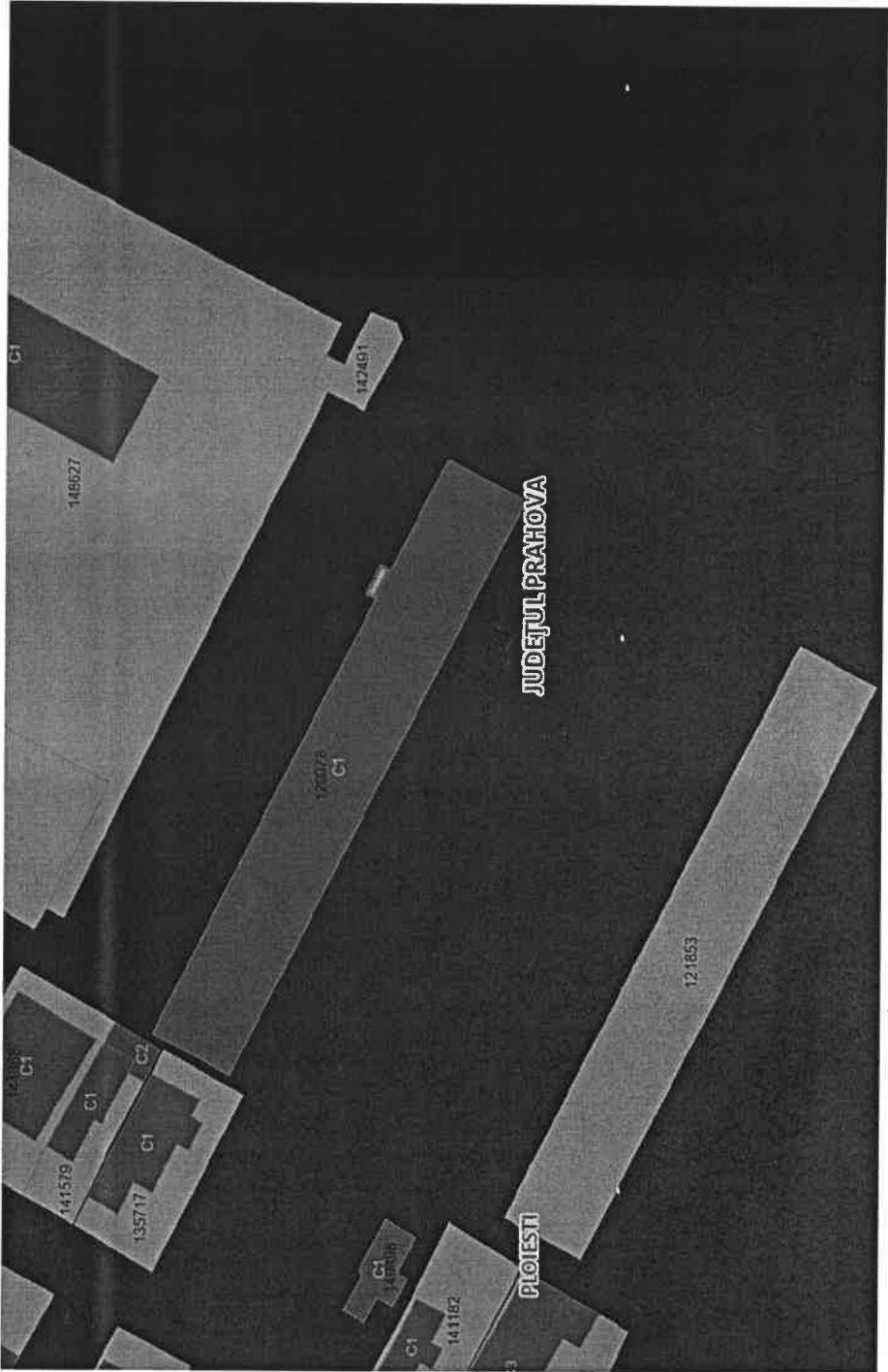
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii				TOTAL			
								Cota exclusiva mp	Cota indiviza mp	%	n/a	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
								3,60	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a
1	Teren intravilan, curti-constructii, Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament Apartamentului Nr. 46	46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254	Curti-constructii	Fara front stradal, acces din strada secundara asfaltata	Aprox. dreptunghiulara	3,60	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a
TOTAL								3,60	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCP



Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie		Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	Descriere comparabile:		Teren intravilan, categorii de folosinta curti-construcții, suprafața 3,60 mp, construit - balcon aferent Apartament Nr. 46, Str. Intrarea Grindului Nr.3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter, cartier Andrei Muresanu, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, zona mediana de Nord a localitatii, fara front stradal, acces din strada secundara asfaltata. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura rutiera: strazi asfaltate. Pretabil utilizare rezidentiala. Evaluat in poteza speciala: liber de constructii, parcela constructibila.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 3.000 mp, situat in loc. Strejnicu pe strada Principala, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 10.000 mp, situat in Mun. Ploiesti, zona Nord, front stradal 30 ml, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 5.507 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107, zona Petrolul, 3 fronturi stradale 17,8 ml, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), blocuri, spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	
1	Suprafata (mp)		3,60		3.000		10.000		5.507	
	Incadrare PUG/PUZ		n/a		n/a		n/a		n/a	
	CUT max:		n/a		n/a		n/a		n/a	
	POT max:		n/a		n/a		n/a		n/a	
	Pret Euro/mp/luna (unitate de comparatie)		1,00 €		1,00 €		1,00 €		1,00 €	
	Link:				3.000 €		10.000 €		5.507 €	
					https://www.publi24.ro/lanunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/lanunt/inchiriere-teren/9f371d33f737f00d74e881f79988e2.html		https://www.publi24.ro/lanunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-jtc-casa/lanunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4d80d9f9b5771dd406dd49f4f05.html		https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-construcții-de-inchiriat-XB180300K?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm_term=5507-0-5507	
	Tranzactie / Oferta				Oferta		Oferta		Oferta	
	Data ofertei				August 2023		August 2023		August 2023	
	Pret de inchiriere (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
2	Explicatie				Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Drept de proprietate		Deplin		1 €		1 €		1 €	
	Explicatie				Deplin		Deplin		Deplin	
	Ajustare in %				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Restrictii legale		Fara		Fara		Fara		Fara	
3	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Conditii de finantare				De plata		De plata		De plata	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
4	Conditii de vanzare				1 €		1 €		1 €	
	Explicatie				Obiective		Obiective		Obiective	
	Ajustare in %				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Chelt. necesare imediat dupa cumparare				Nu		Nu		Nu	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
5	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Conditii ale pietei				August 2023		August 2023		August 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
6	Localizare				Nu		Nu		Nu	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Conditii ale pietei				August 2023		August 2023		August 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
7	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Conditii ale pietei				August 2023		August 2023		August 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Conditii ale pietei				August 2023		August 2023		August 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	



8	Drum de acces		Parcela fara front stradal Acces se face de pe teren aferent bloc	Da strada asfaltata Similar (piata nu recunoaste)	Da strada asfaltata Similar (piata nu recunoaste)	Da strada asfaltata Similar (piata nu recunoaste)	Da strada asfaltata Similar (piata nu recunoaste)
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
9	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Piana	Piana Similar (piata nu recunoaste)	Piana Similar (piata nu recunoaste)	Piana Similar (piata nu recunoaste)	Piana Similar (piata nu recunoaste)
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
10	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Nu	Nu Similar	Nu Similar	Nu Similar	Nu Similar
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
11	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		3,60	3.000,00	10.000	5.507	1.000
	Suprafata (mp)						
	Explicatie						
	Ajustare in %						
12	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara Similar (piata nu recunoaste)	Aprox. dreptunghiulara Similar (piata nu recunoaste)	Aprox. dreptunghiulara Similar (piata nu recunoaste)	Neregulata Similar (piata nu recunoaste)
	Forma						
	Explicatie						
	Ajustare in %						
13	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Fara front stradal Evaluat in ipoteza speciala: parcela construibila	Da deschidere la strada principala asfaltata Similar (piata nu recunoaste)	Da deschidere 30 ml la strada secundara asfaltata Similar (piata nu recunoaste)	Da 3 deschideri 17,8 ml la strada secundara asfaltata Similar (piata nu recunoaste)	Da 3 deschideri 17,8 ml la strada secundara asfaltata Similar (piata nu recunoaste)
	Deschidere (ml)						
	Explicatie						
	Ajustare in %						
14	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica Similar (piata nu recunoaste)	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica Similar (piata nu recunoaste)	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica Similar (piata nu recunoaste)	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica Similar (piata nu recunoaste)
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
15	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Rezidentiala	Comerciala	Comerciala Similar (piata nu recunoaste)	Comerciala Similar (piata nu recunoaste)	Comerciala Similar (piata nu recunoaste)
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
16	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Construit	Liber de constructii	Liber de constructii Similar (piata nu recunoaste)	Liber de constructii Similar (piata nu recunoaste)	Liber de constructii Similar (piata nu recunoaste)
	Ati factori						
	Explicatie						
	Ajustare in %						
17	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
18	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
19	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
20	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
21	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
22	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
23	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
24	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
25	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
26	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
27	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
28	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
29	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
30	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
31	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
32	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
33	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
34	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
35	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
36	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
37	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
38	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
39	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
40	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
41	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
42	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
43	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
44	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
45	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
46	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
47	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
48	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
49	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
50	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
51	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
52	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
53	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
54	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
55	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
56	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
57	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
58	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
59	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
60	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
61	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
62	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
63	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
64	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
65	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
66	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
67	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
68	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
69	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
70	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
71	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
72	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
73	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
74	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
75	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
76	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
77	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
78	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
79	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
80	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
81	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
82	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
83	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
84	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
85	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
86	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
87	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
88	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
89	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
90	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
91	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
92	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
93	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
94	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
95	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
96	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
97	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
98	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €	1 €
	Explicatie						
	Ajustare in %						
	Ajustare in €						
99	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1		

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html>
[publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html)

publi24.ro

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

Salvează anunțul pe masa ta de lucru



Inchiriere teren

9 Prahova, Strejnicu 9 Vezi pe hartă

Descriere

Inchiriem teren in suprafata de 3000m in Strejnic pe strada Principala Ideal activitati comerciale

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0700.000.000 Aritia telefon

Anunturi recomandate



Inchiriere teren intravilan
Boldesti-Scaeni intravilan
9 Boldesti-Scaeni
300 EUR



Inchiriez teren din 1 busteni
9 Busteni
5 RON



Teren intravilan de vanzare
9 Condurelu
18 000 EUR



Inchiriez , ocazie ,sensa
profită
9 Busteni
2 EUR



Inchiriat
Ba

0766699945

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Salvează ca favorit

Vizualizări: 22

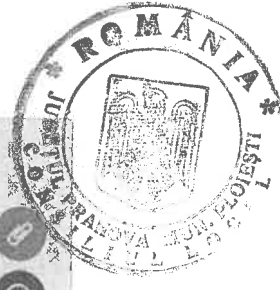
Raporteaza

ganea

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



publi24.ro

Pubi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

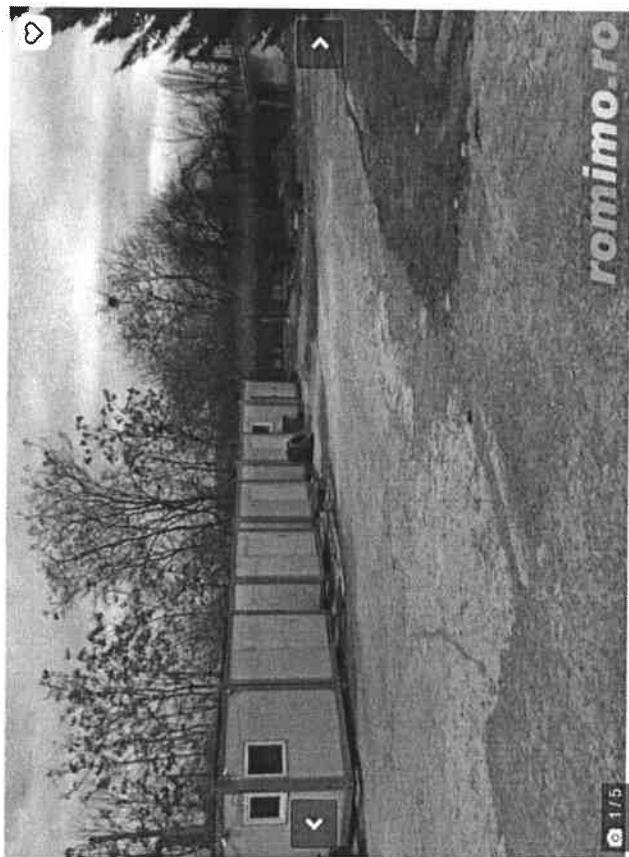
Contul meu Adauga o anunt

Teren Ploiesti de Inchiriat | Posibilitate Investitie

9 Prahova, Ploiesti Vezi pe harta

10 000 EUR

Valabil în 11.05.2023 08:45:21



Specificatii

Suprafata terenului 10000.0 m²
Numar fronturi 1

Front strada 30

Descriere

Compania SOCIAL BALANCE va ofera spre inchiriere UN TEREN INTRAVILAN aliat in Ploiesti zona NORD

Terenul are o suprafata de 10.000mp si o deschidere la drum de 30m facand posibila accesul masinilor de mare tonaj.

Acesta reprezinta o posibilitate de investitie excelenta pentru supermarketuri businessuri de concasare si repedare etc.

Recomandarea Companiei SOCIAL BALANCE aceasta localitate este ideala pentru cei care sunt in cautarea unei zone Ultracentrale a orasului o zona cu acces rapid la supermarketuri saloane gradinite etc

TRUMP IMOBILARE 0721 955 997

0721359997

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 227

Raportaza

Cristina Tudorache
Vezi toate anunturile

↳ Imposibil

Distribuie anuntul pe

Amaj noi matie



imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-construcitii-de-inchiriat-XB1B0300K?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm...

Teren in str. Barcanesti 107, Ploiesti

Inchiriez teren spatios/loturi din teren in str. Barcanesti 107, Ploiesti

Proiect zona Sud - Neutru

78 m²/mp / zona 5.507 € - TVA / luna



Ascunde anunt

Reportează anunt



Descriere

Proiectat, inchiriez teren liber de constructii in Ploiesti, cu acces din strada Barcanesti nr. 107 avand suprafata totala de 5507 mp, si 5 cai de acces

Terenul are acces la utilitati si se preteaza pentru o depozita, supermarket, si, spatar, auto, service auto, parcare privata.

Disponibilitate imediata, merita vizu!

Specificatii

Ciuviri, reatazook	
Suprafata teren:	5507 mp
Tip teren:	constructii
Clasificat teren	intravilan
Front strada:	17.8 m
nr. etajuri:	3

UTILITATI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONA

Amplasare strada: asfaltata

ALTE CARACTERISTICI

PS: 08/30/1
LS: 50/30/3
Acces auto
Teren suprafata

DESTINATIE

rezidential
comercial



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/lan	lei/lan
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
TOTAL					3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către supraficiar, 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 în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.
Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către supraficiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată.
Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".



Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	10.11.2022	149254	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 142793/10.11.2022	Suprafata 3,60 mp
2	Noiembrie 2022	149254	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	Ing. Chirita Catalin Liviu	Ref: Noiembrie 2022	Suprafata 3,60 mp
3	27.09.2022	n/a	HOTARAREA Consiliului Local Anexa Nr. 2 la HCL	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 437/27.09.2022	Teren aferent balconului adiacent Ap. Nr. 46, Bl. C3, Sc. D, Parter, Str. Intrarea Grindului Nr.3
4	05.10.2021	120078-C1-U33	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1083/05.10.2021	Ap. 46, Bl. C3, Sc. D, Parter, Str. Intrarea Grindului Nr.3, Mun. Ploiesti

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Inchete
2	CU aferent imobil nr.cad. 149254
3	Fisa bunului imobil





HOTĂRÂREA NR. 437

**privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren
situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr. 3, bl. C3 adiacent apartamentului 46
din blocul C3, scara D, parter**

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 481/21.09.2022 al consilierilor: Valentin Marcu, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Ștefan Alexandru și Vîscan Robert-Ionuț și Raportul de specialitate înregistrat sub nr.299/20.09.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr.1519/22.09.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Raportul de specialitate nr. 338/23.09.2022 al Direcției Economice referitoare la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,60 m.p., situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr.3, bl.C3 adiacent apartamentului 46, din blocul C3, scara D, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 20.09.2022;

În temeiul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 553, art. 859, alin. (2) și ale art. 1138 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor articolului 36 alin. (1) și (2) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Raportul din data de 13.09.2022 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139, art. 196 alin.(1) lit. a) și ale art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,60 mp, situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr. 3, adiacent apartamentului 46, din blocul C3, scara D, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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



Data în Ploiești astăzi, 27 septembrie 2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU**

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN**

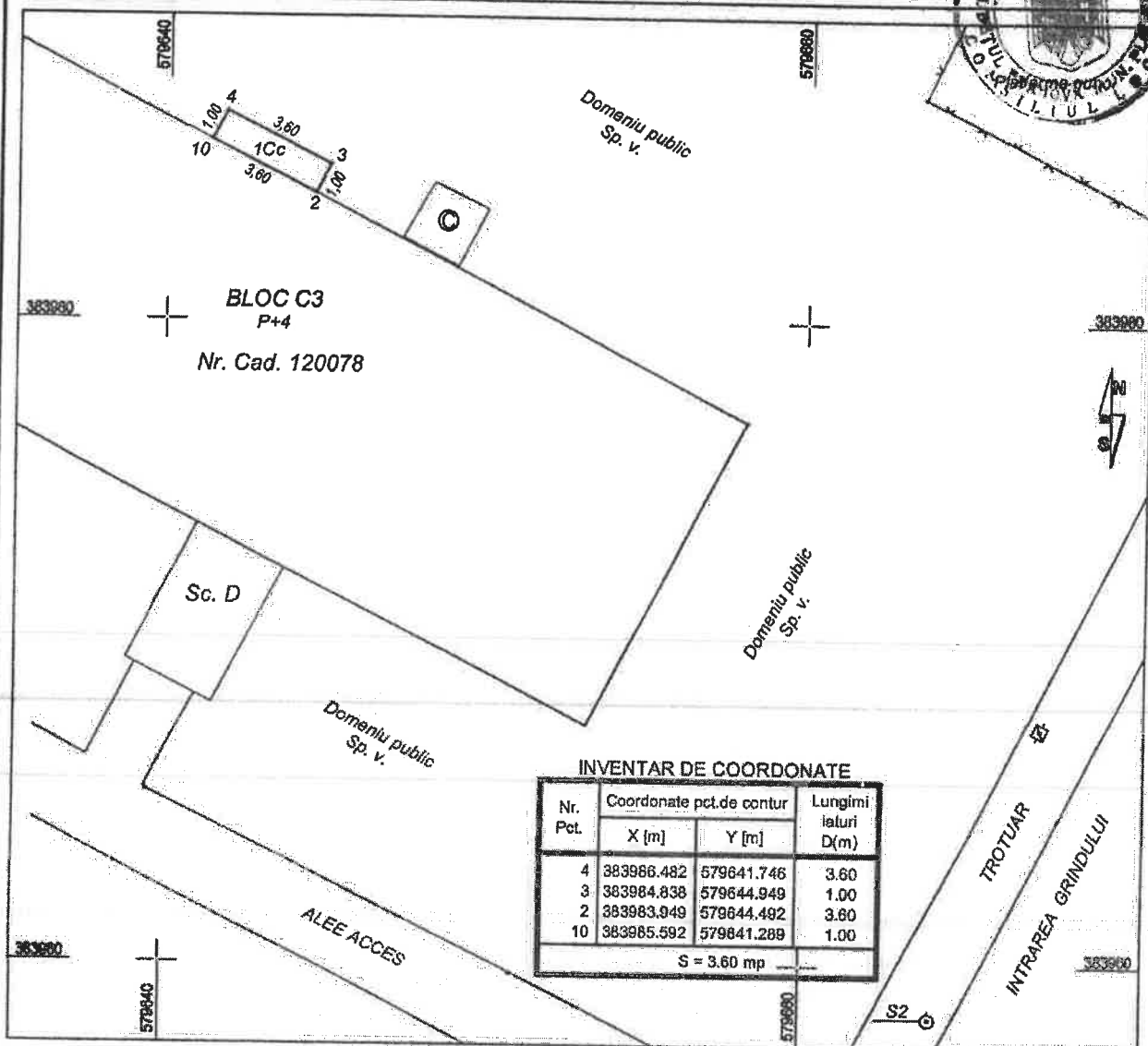
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

ANEXA NR-1 LA HCL NR 437/2022

Anexa Nr. 1-35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	4 mp	Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3 - Intravilan, Jud. Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	PLOIESTI



INTREPRINDERE INDIVIDUALA
CHIRITA CATALIN LIVIU
 Telefon: 0745020784
 Email: contact@cadastruploiesti.com
 Web: www.cadastruploiesti.com

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea teren

Seria 1680
CHIRITA CATALIN LIVIU
 Executant: **Ing. CHIRITA I. Catalin Liviu**
 ALEA N.C.P.I.
 Seria RO-B-F nr.1680
 Categoria D

Data: DEC. 2021

A. Date referitoare la teren

Nr. parcella	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	Cc	4	Teren intravilan în suprafata de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46
Total		4	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Inspector

Semnătura și parafa

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Ștampila BCPI

Data



Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	3	4
	Intrarea Grindului, nr.3, Ploiești	Teren adiacent apartamentului 46 din blocul C3, scara D, parter	Suprafață = 3,60 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela BUCUR

**ȘEF SERVICIUL INVENTARIERE
ȘI EVIDENȚĂ BUNURI,**
Gabriela MÎNDRUȚIU

ȘEF SERVICIUL ÎNTABULĂRI BUNURI,
Mădălin NEGOIȚĂ

Întocmit:

Consilier SIEB Elena Daniela Dima
Consilier S.I.B. Dudu Ionela

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 149254 Ploiești



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Intr Grindului, Nr. 3, Bl. C3, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	149254	4	Teren împrejmuit; Teren intravilan in suprafata de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
142793 / 10/11/2022		
Act Administrativ nr. 437, din 09/11/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855		

C. Partea III. SARCINI .

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

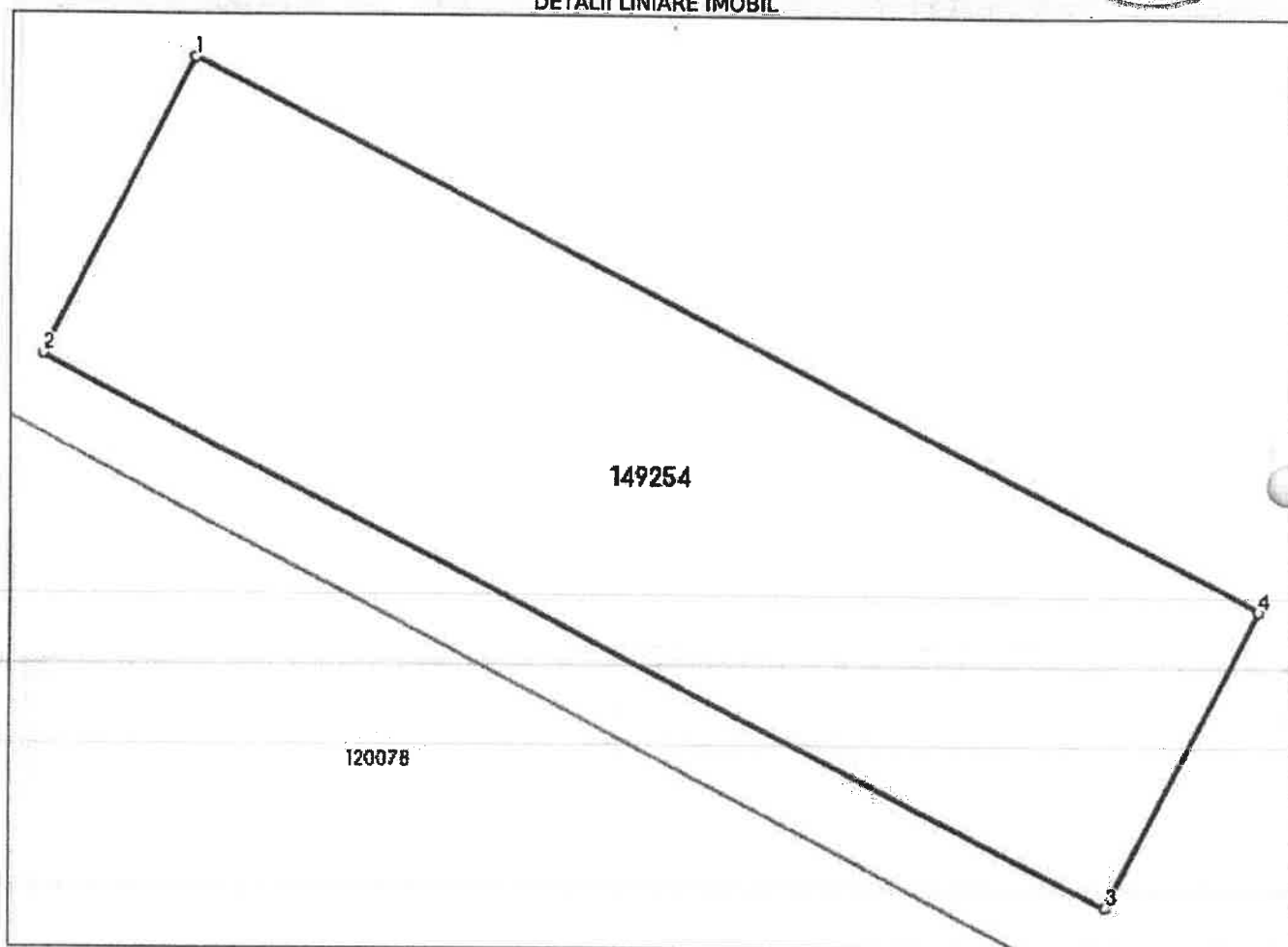
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
149254	4	Teren intravilan în suprafața de 3.60 mp, aferent balconului adjacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Intr. Grindului nr. 308, C3, Sc. D, parter, ap. 46

* 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 construcții	DA	4	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.0
2	3	3.6
3	4	1.0
4	1	3.6

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2

Data soluționării,

09-12-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

FLORIAN STAN

(parafa și semnătura)



(parafa și semnătura)



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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	142753
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 149254 / UAT Ploiești

TEREN Intravilan

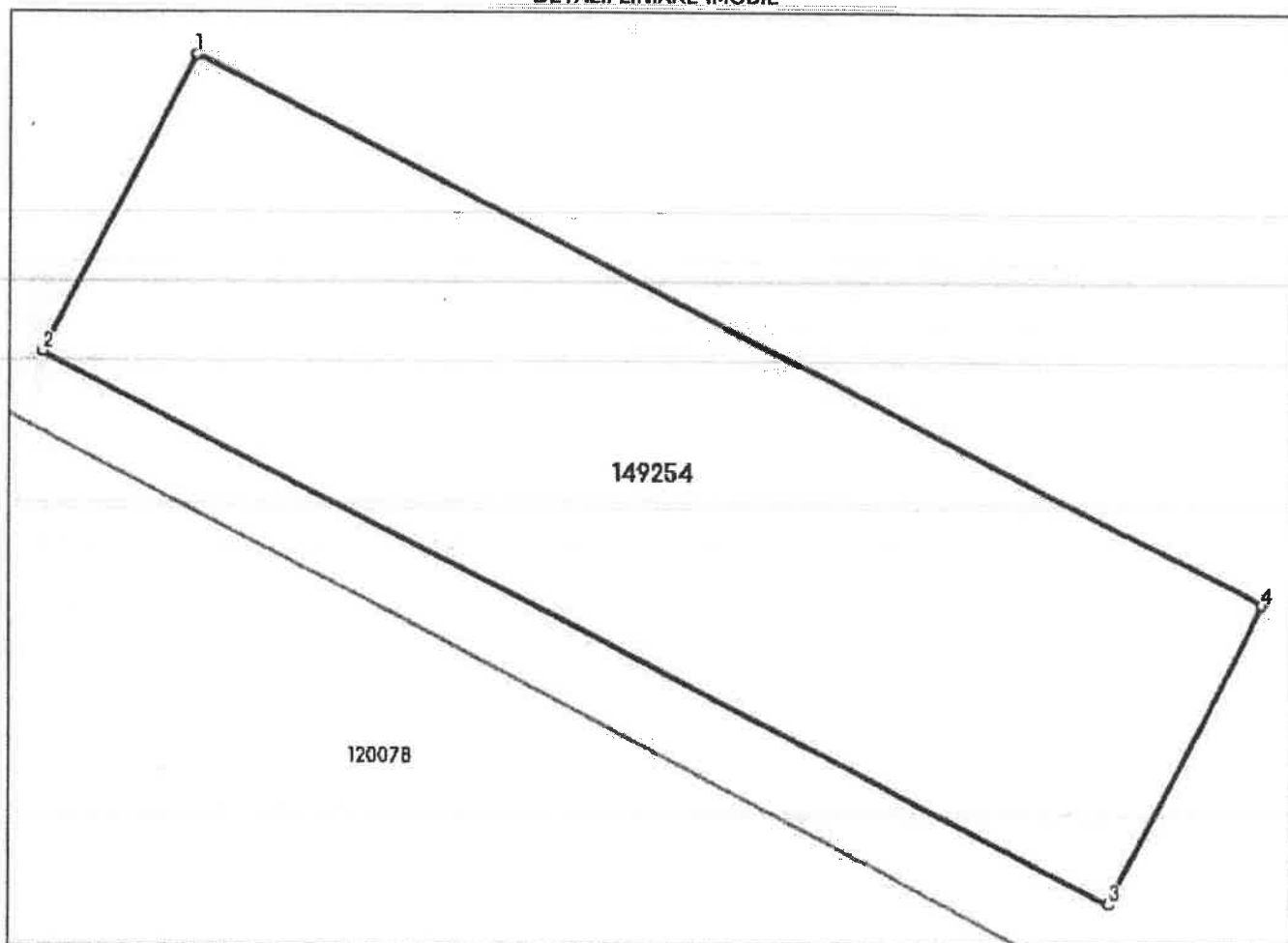
Adresa: Loc. Ploiești, Intr Grindului, Nr. 3, Bl. C3, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
149254	4	Teren intravilan în suprafața de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4			
	TOTAL:		4			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componența construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.0
2	3	3.6
3	4	1.0
4	1	3.6

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 15-11-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

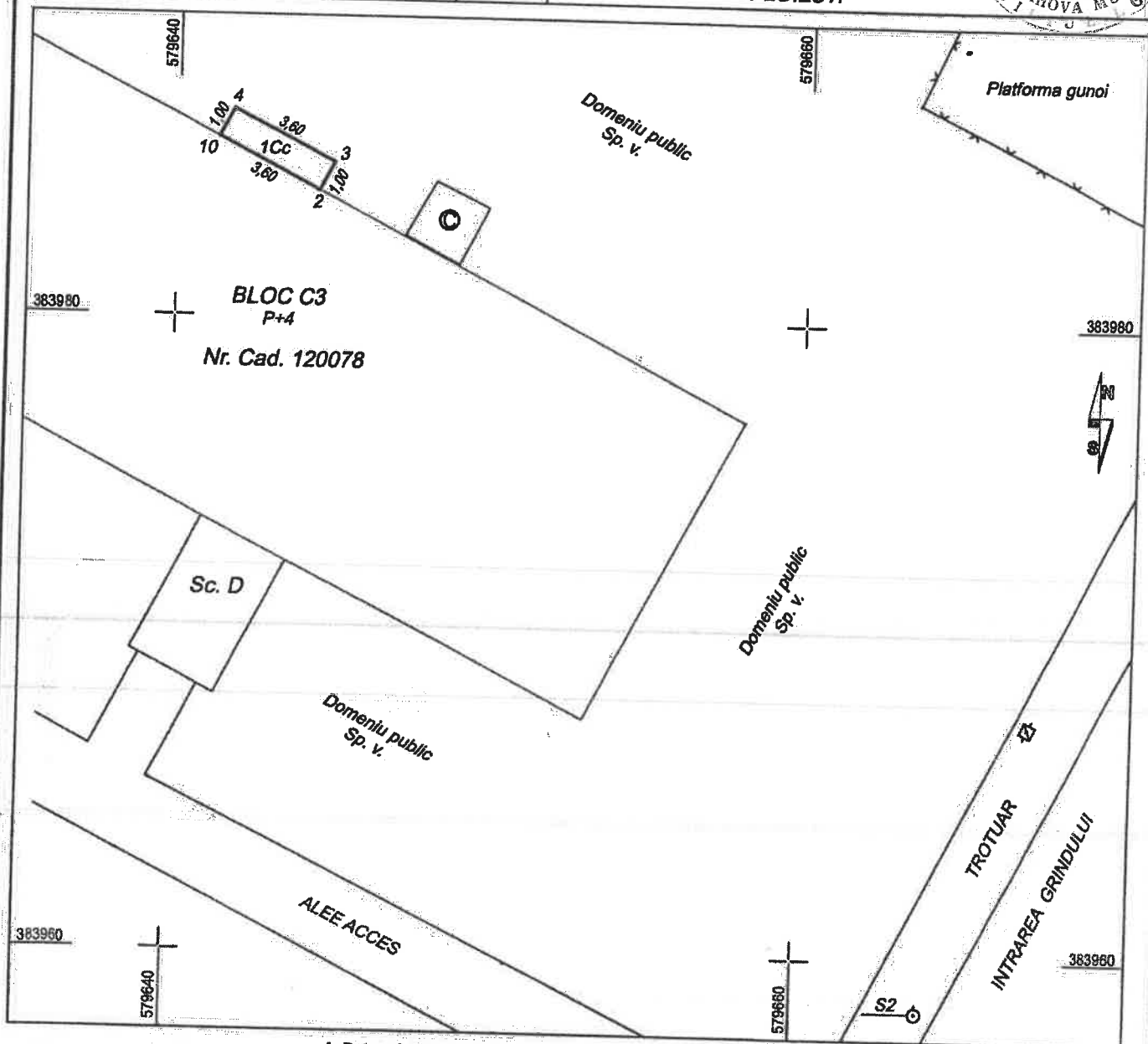
Marian Henta

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Anexa Nr.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149254	4 mp	Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3 - Intravilan, Jud. Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	PLOIESTI



INTREPRINDERE INDIVIDUALA
CHIRITA CATALIN LIVIU
 Telefon: 0745020784
 Email: contact@cadastruploiesti.com
 Web: www.cadastruploiesti.com

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

CHIRITA CATALIN-LIVIU
 Semnat digital de CHIRITA CATALIN-LIVIU

Executant: Ing. CHIRITA I. Catalin Liviu
 Aut. A.N.C.P.I.
 Seria RO-B-F nr.1680
 Categoria D

Data: 11.2022

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46
Total		4	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Suprafata din act = 3.60mp Suprafata masurata = 4mp

Inspector

Semnatura și parafa

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Marian Herta

Ștampila BCPI

Data

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 307181 din 06-09-2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1083 Din: 05-10-2021 29-09-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON- INTRARE IN LEGALITATE

Ca urmare cererii adresate de STEFAN FLORENTINA-CARMENCITA,
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada INTR. GRINDULUI, nr. 3, bl. C3,
sc. -, et. -, ap. 46, tel./fax -, e-mail -,
inregistrata la nr. 307181 din 06-09-2021,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada intr. GRINDULUI, nr. 3, bl. C3,
sc. D, et. P, ap. 46, sau identificat prin:

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Apartamentul cu numarul cadastral 120078-C1-U33 in suprafata utila de 46,90 mp si teren in proprietate in suprafata de 13,83 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a doamnei Stefan Florentina-Carmencita, conform Contractului de Vanzare Cumparare nr. 18580/05.12.1991 si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr.116757/06.09.2021.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului:curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective,inclusiv functiuni complementare.

Utilizari permise: institutii publice ; locuinte ; servicii profesionale, sociale si profesionale ; comert, turism ; parcuri publice si aferente functiunilor admise; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii : oricare din utilizarile permise, cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995 si cu conditia existentei unui PUZ/PUD aprobat prin HCL.

Utilizari interzise : unitati economice poluante si care genereaza trafic intens.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011, nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-9; ISex.

Documentatia tehnica va fi intocmita conform competentelor stabilite de Legea nr.50/1991, republicata, in conformitate cu P.U.G. si R.L.U.aprobate de H.C.L. nr.209/1999

Documentatia tehnica trebuie sa prevada:

- constructia balconului se va face cu destinatia exclusiva de locuit, accesul rezolvandu-se potrivit solutiei propuse de proiectant, in conformitate cu tipul de inchidere perimetrala existenta a blocului;
- dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele proiectiei balconului de la etajul superior;
- protejarea ventilatiilor existente ale subsolului;

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 16-09-2021

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

NOTA: Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire si se va intocmi si semna conform anexei nr.1 din Legea nr.50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, va fi verificata conform HGR nr.925/1995 si se va prezenta in doua exemplare (originale), completata cu conditiile din avizele obtinute.

Se vor depune si:

- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire - completata;
- procesul verbal de constatare si sanctionare a contraveniilor emis de Serviciul Verificare si Control documentatii publice, dovada achitarii amenzii contravenionale - intrare in legalitate ;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON - INTRARE IN LEGALITATE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;



b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1). avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

☒ alimentare cu apa

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrica

☒ alimentare cu energie termica

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- **REZOLVAREA SITUATIEI JURIDICE A TERENULUI AFECTAT DE CONSTRUIREA BALCONULUI;**

d.4) Studii de specialitate

CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)

Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr.50/1991, republicata - actualizat la zi;

RAPORT DE AUDIT ENERGETIC (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)

REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE -

REZISTENTA MECANICA SI STABILITATE- pt.intrare in legalitate

REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE-

SECURITATEA LA INCENDIU- pt.intrare in legalitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);

g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

taxa timbru arhitectura 0.0005 din valoarea lucrarilor

taxa emitere autorizatie de construire pentru locuinte 0.005 din valoarea lucrarilor

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,

MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ

23 SEP. 2021

DIRECTOR ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

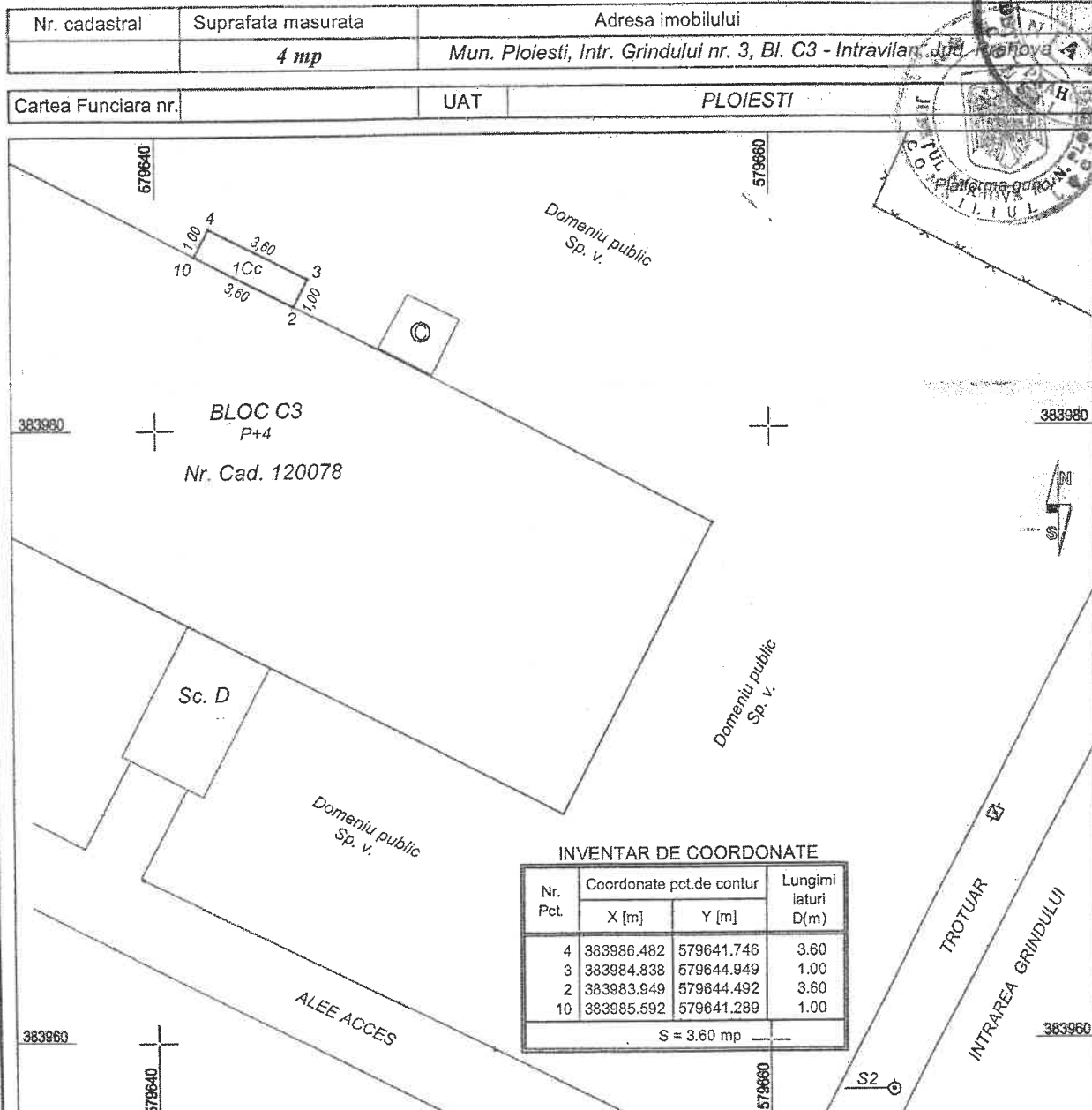
Achitat taxa de 7 lei, conform chitantei nr. 110786 din 06-09-2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Anexa Nr. 1.35



INTREPRINDERE INDIVIDUALA
CHIRITA CATALIN LIVIU
Telefon: 0745020784
Email: contact@cadastruploiesti.com
Web: www.cadastruploiesti.com

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Serie: Y 1680
CHIRITA CATALIN LIVIU
Executant: **Ing. CHIRITA I. Catalin Liviu**
Aut. A.N.C.P.I.
Seria RO-B-F nr.1680
Categorie D

Data: DEC. 2021

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46
Total		4	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Inspector

Semnătura și parafa

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Ștampila BCPI

Data