

## EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

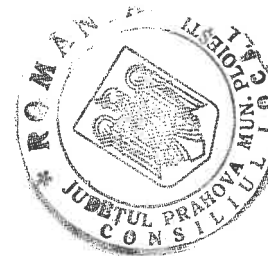
### RAPORT DE EVALUARE

**Pentru estimarea sumei datorate de către superficial aferent teren identificat cu nr. cad. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Client:              | MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Utilizator desemnat: | MUNICIPIUL PLOIEȘTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Evaluator:           | Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600                                                                                                                                                                         |
| Imobil evaluat:      | Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2, identificat cu nr. cad. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, in suprafata de 3,78 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, Parter, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. |
| Data evaluării:      | 25.08.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9388 lei                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tipul valorii:       | Chiria de piață                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Valoarea raportată:  | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, 45,36 euro/an echivalent 224,04 lei/an, excl. TVA                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Scopul evaluării:    | Evaluarea a fost efectuată in scopul constituirii dreptului de superfiție asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.                                                                                                                                                                                                     |
| Data raportului:     | 25.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Numar raport:        | 499/25.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Numar contract:      | Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

August 2023

**Olga**  
**Olaru**  
Semnat digital  
de Olga Olaru  
Data:  
2023.08.29  
15:23:35 +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. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, in suprafata de 3,78 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, 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.

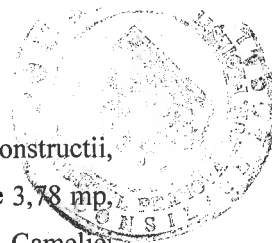
Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Art. 697 Noul Cod Civil "(1) În cazul în care 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 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 suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, 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 curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, în suprafata de 3,78 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliiei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, 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 inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

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

Tipul valorii – chiria de piata, 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 Evaluatoilor 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 facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspekția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

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 abordarii prin piata.

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

| Nr. crt. | Referinta                                                                               | Adresa                                                                                   | Nr. cad./<br>Nr. top. | Nr. Carte<br>Funciara  | Abordare prin piata,<br>excl. TVA |           | Chiria de piata<br>propusa, estimata,<br>excl. TVA |           | Valoare estimată,<br>propusă, aferent sumă<br>datorată de către<br>superficial, excl. TVA |           | Valoare estimată,<br>propusă, aferent sumă<br>datorată de către<br>superficial, excl. TVA |            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|          |                                                                                         |                                                                                          |                       |                        | euro/luna                         | lei/luna  | euro/luna                                          | lei/luna  | euro/luna                                                                                 | lei/luna  | euro/an                                                                                   | lei/an     |
| 1        | Teren intravilan, curti-construcții,<br>aferent balcon adiacent<br>Apartamentului Nr. 2 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str.<br>Cameliei Nr.3A, Apartament Nr.<br>2, Bl. 48, Parter | 148716                | 148716<br>UAT Ploiesti | 3,78 €                            | 18,67 lei | 3,78 €                                             | 18,67 lei | 3,78 €                                                                                    | 18,67 lei | 45,36 €                                                                                   | 224,04 lei |
| TOTAL    |                                                                                         |                                                                                          |                       |                        | 3,78 €                            | 18,67 lei | 3,78 €                                             | 18,67 lei | 3,78 €                                                                                    | 18,67 lei | 45,36 €                                                                                   | 224,04 lei |

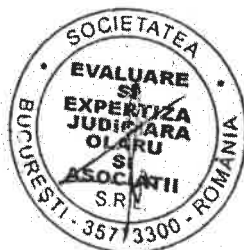
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

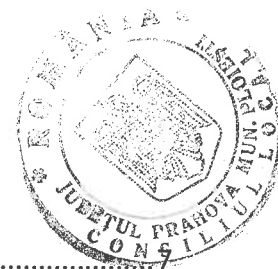
Art. 697 Noul cod civil (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama 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 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".



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



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



## Cuprins

|                                                                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCERE.....</b>                                                                                                            | <b>7</b>  |
| 1.1. Sinteza raportului.....                                                                                                          | 7         |
| 1.2. Certificarea evaluatorului .....                                                                                                 | 9         |
| <b>2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>                                                                                    | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>3. PREZENTAREA DATELOR .....</b>                                                                                                   | <b>14</b> |
| 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        |
| <b>4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>                                                                                             | <b>15</b> |
| 4.1. Definirea pieței imobiliare .....                                                                                                | 15        |



|      |                                                        |    |
|------|--------------------------------------------------------|----|
| 4.2. | Piața imobiliară specifică proprietății evaluate ..... | 15 |
| 4.3. | Analiza ofertei.....                                   | 15 |
| 4.4. | Analiza cererii.....                                   | 15 |
| 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 folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, în suprafața de 3,78 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana 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. 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, ediția 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, ediția 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, ediția 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 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, s-au făcut fotografii. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății 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 superficial 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 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. 2 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 46, Parter | 148716            | 148716 UAT Ploiesti | 3,78 €                         | 18,67 lei | 3,78 €                                       | 18,67 lei | 3,78 €                                                                           | 18,67 lei | 45,36 €                                                                          | 224,04 lei |
| TOTAL   |                                                                                   |                                                                                    |                   |                     | 3,78 €                         | 18,67 lei | 3,78 €                                       | 18,67 lei | 3,78 €                                                                           | 18,67 lei | 45,36 €                                                                          | 224,04 lei |

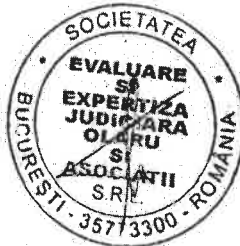
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

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 contravaloarei 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".



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



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEA  
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, Autorizație 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 PLOIEȘTI, CIF: 2844855, în calitate de Client.



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

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. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, în suprafața de 3,78 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana 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. Vecinatati: 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 înscrisuri 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 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. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, în suprafața de 3,78 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana 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.

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

În vederea documentării și colectării datelor despre piața imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informațiile necesare.

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile 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 situată proprietatea imobiliară 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.

Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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 asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce contin informatii privind cadastru, situatia juridica a proprietatii au fost furnizate de catre Client, acestuia din urma revenindu-le intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietatii s-a realizat in baza actelor puse la dispozitie de catre client si a faptelor constatate in urma inspectiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile 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 dispozitie de către client și informatiile continute in 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 asuma nici o raspundere 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 inspectie 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 asuma 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 dispozitie 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 comunică 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);

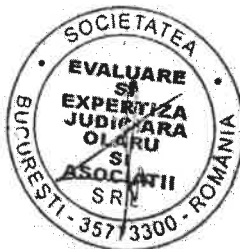


- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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 folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, în suprafata de 3,78 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, 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 construabila.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscristuri 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 Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de nord a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta în Anexe.



### 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148716, înscris în Cartea Funciară Nr. 148716 UAT Ploiești, în suprafața de 3,78 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, 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 construibilă.

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. Ploiești, și în localitățile adiacente cu Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat este 1,00 euro/mp/lună, 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 și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Terenul evaluat prezintă forma regulată, este fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată, topografia terenului este plană, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea rezidentială.

- *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).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentială se consideră fezabilă financiar.

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

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentială.

## 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** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare.

**Abordarea prin venit**, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri identificabile. Se recomandă utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate împreună generează un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

**Abordarea prin cost**, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele deprecierii (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, 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), zonarea 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, zonarea, 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 rată 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, rată 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.

Randomentul 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. Randomentul 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 inchiriata. Avand în vedere scopul si ipoteza evaluarii, 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) și apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala și economica. Se obține astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de inlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață.

Costul de inlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

### **Deprecierea fizică**

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unui activ cauzată de o utilizare normală a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

### **Deprecierea funcțională**

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

### **Deprecierea externă**

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi prețuri majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. În 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 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 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. 2 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Camellei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, Parter | 148716            | 148716 UAT Ploiesti | 3,78 €                         | 18,67 lei | 3,78 €                                       | 18,67 lei | 3,78 €                                                                           | 18,67 lei | 45,36 €                                                                          | 224,04 lei |
| TOTAL    |                                                                                   |                                                                                    |                   |                     | 3,78 €                         | 18,67 lei | 3,78 €                                       | 18,67 lei | 3,78 €                                                                           | 18,67 lei | 45,36 €                                                                          | 224,04 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 piață liberă, luând 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.

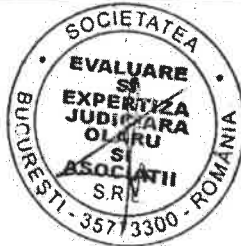
Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial este:

| 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 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. 2 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Camilei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, Parter | 148716             | 148716 UAT Ploiesti | 3,78 €                         | 18,67 lei | 3,78 €                                       | 18,67 lei | 3,78 €                                                                           | 18,67 lei | 45,36 €                                                                          | 224,04 lei |
| TOTAL    |                                                                                   |                                                                                   |                    |                     | 3,78 €                         | 18,67 lei | 3,78 €                                       | 18,67 lei | 3,78 €                                                                           | 18,67 lei | 45,36 €                                                                          | 224,04 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".



**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 6: | Fotografii inspectie                                 |

## Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

| Nr. crt. | Referinta                                                                         | Adresa                                                                             | Nr. cad./<br>Nr. top. | Nr. Carte<br>Funciara | Categorie<br>folosinta | Descriere         | Forma teren                                              | Teren                  |      |                  | Constructii |       |     |     | TOTAL |       |     |     |     |    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|------|------------------|-------------|-------|-----|-----|-------|-------|-----|-----|-----|----|
|          |                                                                                   |                                                                                    |                       |                       |                        |                   |                                                          | Cota                   |      | Cota<br>indiviza | Ac          | TOTAL | Ac  | Au  | Adc   | Teren | sol | Au  | Adc | Ac |
|          |                                                                                   |                                                                                    |                       |                       |                        |                   |                                                          | mp                     | %    |                  |             |       |     |     |       |       |     |     |     |    |
| 1        | Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 2 | Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Cameliei Nr.3A, Apartament Nr. 2, Bl. 48, Parter | 148716                | 148716                | UAT Ploiesti           | Curti-constructii | Fara front stradal, acces din strada secundara asfaltata | Aprox. dreptunghiulara | 3,78 | n/a              | n/a         | 3,78  | n/a | n/a | n/a   | 3,78  | n/a | n/a | n/a |    |
| TOTAL    |                                                                                   |                                                                                    |                       |                       |                        |                   |                                                          | 3,78                   | n/a  | n/a              | 3,78        | n/a   | n/a | n/a | 3,78  | n/a   | n/a | n/a |     |    |

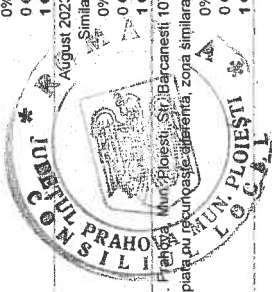


Sursa: Geoportal ANCPPI



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, curti-construcții, suprafața 3.000 mp, situat în loc. Strejnicu pe strada Principală, pretabili activități comerciale, Utilități la limita proprietății: apă, energie electrică, gaze canalizare. Vecinătăți - zona rezidențială locuite unifamiliale (vile, case), spații comerciale. Informațiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificată telefonic. |  | Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 10.000 mp, situat în Mun. Ploiești, zona Nord, front stradal 30 ml, pretabili activități comerciale. Utilități la limita proprietății: apă, energie electrică, gaze canalizare. Vecinătăți - zona rezidențială locuite unifamiliale (vile, case), spații comerciale. Informațiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificată telefonic. |  | Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 5.507 mp, situat în Mun. Ploiești, Str. Barcanesti 107, zona Petrolul, 3 fronturi stradale 17,8 ml, pretabili activități comerciale. Utilități la limita proprietății: apă, energie electrică, gaze canalizare. Vecinătăți - zona rezidențială locuite unifamiliale (vile, case), blocuri, spații comerciale. Informațiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificată telefonic. |  | Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 5.507 mp, situat în Mun. Ploiești, Str. Barcanesti 107, zona Petrolul, 3 fronturi stradale 17,8 ml, pretabili activități comerciale. Utilități la limita proprietății: apă, energie electrică, gaze canalizare. Vecinătăți - zona rezidențială locuite unifamiliale (vile, case), blocuri, spații comerciale. Informațiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificată telefonic.                                    |  |
| 1        | Suprafața (mp)                            |  | 3.78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | 3.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 10.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 5.507                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|          | Încadrare PUG/PUZ                         |  | Lb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | CUT max:                                  |  | 1,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | POT max:                                  |  | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | n/a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret Euro/mp/luna (unitate de comparație) |  | 1,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 1,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 1,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 1,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|          | Pret Euro/luna                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 3.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | 10.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | 5.507 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|          | Link:                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | <a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/imchiriere-teren/91371d3373f700d74e881f73988be7.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/imchiriere-teren/91371d3373f700d74e881f73988be7.html</a>                                                                                                                                 |  | <a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-nt-casa-anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4d80d9f915771dd406d44974f05.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-nt-casa-anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4d80d9f915771dd406d44974f05.html</a>                                                                                                                                |  | <a href="https://www.imobiliare.ro/inchiriere-casati-comerciale/ploiesti/sud-teren-construcții-de-inchiriat-XB180300K?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&amp;utm_term=5507-0-5507">https://www.imobiliare.ro/inchiriere-casati-comerciale/ploiesti/sud-teren-construcții-de-inchiriat-XB180300K?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&amp;utm_term=5507-0-5507</a> |  |
|          | Tranzacție / Oferta                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Data ofertei                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | August 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | August 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | August 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|          | Pret de închiriere (Euro/mp/luna)         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 2        | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Drept de proprietate                      |  | Deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|          | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Restricții legale                         |  | Fara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Fara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Fara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 3        | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Condiții de finanțare                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Condiții de vânzare                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 4        | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Obiective                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Obiective                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Obiective                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|          | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Chelt. necesare imediat după cumpărare    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 5        | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Condiții ale pieței                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Localizare                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 6        | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Localizare                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Localizare                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 7        | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Localizare                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|          | Explicite                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|          | Ajustare în %                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|          | Ajustare în €                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 0 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Pret ajustat (Euro/mp/luna)               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 1 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|          | Localizare                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |



|    |                              |                            |                                                   |                                                                      |  |
|----|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--|
| 8  | Drum de acces                | Parcela fara front stradal | Acces se face de pe teren aferent bloc            | Da   strada asfaltata                                                |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
| 9  | Topografie                   | Plana                      |                                                   | Plana                                                                |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
| 10 | Zona inundabila              | Nu                         |                                                   | Nu                                                                   |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar                                                              |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
| 11 | Suprafata (mp)               | 3,78                       | Evaluat in ipoteza speciala: parcela construibila | 10.000                                                               |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
| 12 | Forma                        | Aprox. dreptunghiulara     |                                                   | Aprox. dreptunghiulara                                               |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
| 13 | Deschidere (m)               | Fara front stradal         | Evaluat in ipoteza speciala: parcela construibila | Da   deschidere 30 ml la strada secundara asfaltata                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
| 14 | Utilitati                    | Rezidentiala               |                                                   | Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
| 15 | Zonare   Utilizare           |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
| 16 | Alti factori                 | Construit                  |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Comerciala                                                           |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Ajustare in %                |                            |                                                   | Liber de constructii                                                 |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   | 0%                                                                   |  |
|    | Preț ajustat (Euro/imp/luna) | 1 €                        |                                                   | 1 €                                                                  |  |
|    |                              |                            |                                                   | Similar (piata nu recunoaste)                                        |  |
|    |                              |                            |                                                   |                                                                      |  |

## 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**Contul meu         Adaugă anunț

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

Salvează anunțul pe mai târziu

**Inchiriere teren**Prahova, Strejnicu     Vezi pe hartă**Descriere**

inchiriem teren în suprafața de 3000m în Strejnic pe strada Principala ideal activități comerciale  
Vezi detalii pe [www.ronimo.ro](http://www.ronimo.ro)

 07xx xxx xxx Arată locația**Anunțuri recomandate**



Inchiriere teren intravilan  
Boldesti Scaeni intravilan  
 Boldesti Scaeni  
300 EUR



Inchiriez teren din 1 hectar  
 Buzeni  
5 RON



Teren intravilan de vanzare  
 Comanatu  
18 000 EUR



Inchiriez , ocazie sansa  
-profit  
 Buzeni  
2 EUR



Inchiriez  
Ba

**5 RON negociabil**

Vădăre din 22.07.2017 13:52:55

0766699945

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă? Adaugă fișier ?

Trimite

 Fa oferta Salvează ca favorit Vizualizări: 22 Raportează

ganea

Vezi toate anunțurile

 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Comparabila 2 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4id80d9fthg5771idd40i6d449gf4f05.html>  
[publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4id80d9fthg5771idd40i6d449gf4f05.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4id80d9fthg5771idd40i6d449gf4f05.html)

publi24.ro

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

Teren Ploiesti de Inchiriat | Posibilitate Investitie

10 000 EUR

9 Prahova Ploiesti 9 Veri pe harta

0721359997

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga favor ?

Favorite

Fa oferta

Vezi toate anunțurile

Raportaza

Cristina Tudorache

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

f

whatsapp

telegram

mail

PROGRAMUL

SUPORT PENTRU SPORTIVI

Adăugați mai multe

**Specificatii**

|                     |                        |              |    |
|---------------------|------------------------|--------------|----|
| Suprafata terenului | 10000,0 m <sup>2</sup> | Front strada | 30 |
| Numar fronturi      | 1                      |              |    |

**Descriere**

Compania SOCIAL BALANCE va ofera spre inchiriere UN TEREN INTRAVILAN aflat 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 oportunitate de investitie excelenta pentru supermarketuri, businessuri de conasare si recreiere etc.

Recomandam Compania SOCIAL BALANCE aceasta locatie 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 0721.359.987



Comparabila 3    Link:    https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-construcatii-de-inchiriat-XB1B0300K?utm\_source=imoradar24.ro&utm\_medium=redirect&utm\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm...

imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-construcatii-de-inchiriat-XB1B0300K?utm\_source=imoradar24.ro&utm\_medium=redirect&utm\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm...

Gratiis in Str. Bucuresti 802, Sibiu

5.507 € • TVA / luna

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

Imobiliare.ro



Accedezi la...



Descriere

Proiectul de inchiriere terenului este de constructii si terenuri in str. Barcanesti 107, Ploiesti. Este un teren de constructii si terenuri in str. Barcanesti 107, Ploiesti. Este un teren de constructii si terenuri in str. Barcanesti 107, Ploiesti.

si se poate...

Se poate...

Dispozitie...

Specificatii

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Tipul terenului        | 5507 mp     |
| Suprafata terenului    | 5507 mp     |
| Tipul terenului        | constructii |
| Utilizarea terenului   | intravilan  |
| Proiect de constructii | 17.8 m      |
| Numar de etaje         | 3           |

UTILITATI:

Apa  
Canalizare  
Căldură  
Gaz

ALTE DE TALII ZONA

Amplasare etaj: asfalt

ALTE CARACTERISTICI

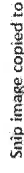
Participa  
La studiu  
Amplasare  
Teren impavida

DESTINATIE

Rezidential  
Comercial



Letny (meri) mjesto



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

| Nr. crt. | Referinta                                                                               | Adresa                                                                                   | Nr. cad./<br>Nr. top. | Nr. Carte<br>Funciara  | Abordare prin piata,<br>excl. TVA |           | Chiria de piata<br>propusa, estimata,<br>excl. TVA |           | Valoare estimată,<br>propusă, aferent sumă<br>datorată de către<br>superficiar, excl. TVA |           | Valoare estimată,<br>propusă, aferent sumă<br>datorată de către<br>superficiar, excl. TVA |            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|          |                                                                                         |                                                                                          |                       |                        | euro/luna                         | lei/luna  | euro/luna                                          | lei/luna  | euro/luna                                                                                 | lei/luna  | euro/an                                                                                   | lei/an     |
| 1        | Teren intravilan, curti-construcții,<br>aferent balcon adiacent<br>Apartamentului Nr. 2 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str.<br>Cameliei Nr.3A, Apartament Nr.<br>2, Bl. 48, Parter | 148716                | 148716<br>UAT Ploiesti | 3,78 €                            | 18,67 lei | 3,78 €                                             | 18,67 lei | 3,78 €                                                                                    | 18,67 lei | 45,36 €                                                                                   | 224,04 lei |
| TOTAL    |                                                                                         |                                                                                          |                       |                        | 3,78 €                            | 18,67 lei | 3,78 €                                             | 18,67 lei | 3,78 €                                                                                    | 18,67 lei | 45,36 €                                                                                   | 224,04 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 suprafața, 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 suprafața, 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

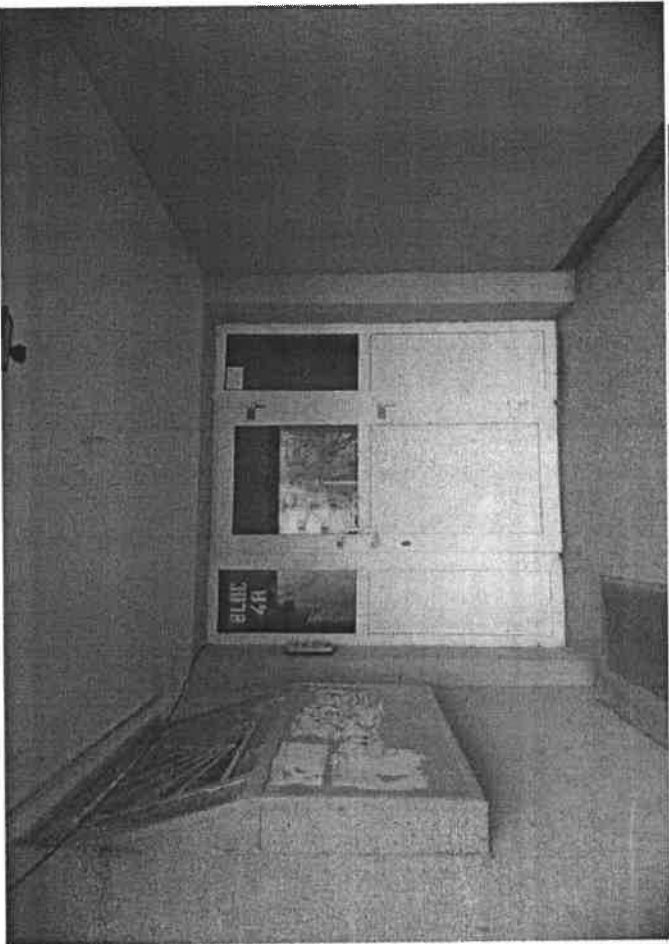
| Nr. crt. | Data                  | Nr. cad./<br>Nr. topo. | Tip act                                                       | Emitent                        | Referinta                      | Observatii                                                                       |
|----------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 07.09.2022            | 148716                 | Extras de Carte Funciara pentru Informare                     | OCPI PRAHOVA<br>BCPI Ploiesti  | Ref: 114828/07.09.2022         | Suprafata 4 mp                                                                   |
| 2        | Aprilie 2021          | 148716                 | Plan de amplasament si delimitare a imobilului<br>Scara 1:200 | Ing. Chirita Catalin Liviu     | Ref: Aprilie 2021              | Suprafata 3,78 mp                                                                |
| 3        | 31.03.2022            | n/a                    | HOTARAREA Consiliului Local<br>Anexa Nr. 2 la HCL             | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: 134/31.03.2022            | Teren aferent balconului adiacent Ap. Nr. 2, Bl. 48, Parter, Str. Cameliei Nr.3A |
| 4        | Februarie-Martie 2021 | 123605-C1-U20          | Certificat de Urbanism (CU)                                   | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: 207/Februarie-Martie 2021 | Teren aferent balconului adiacent Ap. Nr. 2, Bl. 48, Parter, Str. Cameliei Nr.3A |

Lista documentelor lipsa

| Nr. crt. | Descriere                        |
|----------|----------------------------------|
| 1        | Incheiere                        |
| 2        | CU aferent imobil nr.cad. 148716 |
| 3        | Fisa bunului imobil              |



Anexa 6: Fotografii





**HOTĂRÂREA NR. 134**

**privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren  
situat în Ploiești, Str. Cameliei, nr. 3A, bl. 48 adiacent apartamentului 2  
din blocul 48, parter**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 137/24.03.2022 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Vîscan și Alexandru Ștefan, Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 98/23.03.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr.90/28.03.2022 al Direcției Economice și Raportul de specialitate nr. 528/28.03.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,78 m.p., situat în Ploiești, Str. Cameliei, nr. 3A, bl. 48 adiacent apartamentului 2 din blocul 48, parter;

Văzând Raportul din data de 11.03.2022 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr.971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

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 încheiat în data de 23.03.2022;

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;

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 3,78 mp, situat în Ploiești, Str. Cameliei, nr. 3A, bl. 48 adiacent apartamentului 2 din blocul 48, 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, 31 martie 2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

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

Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 134/2022



**Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești**

| Nr.crt. | Adresă imobil                | Destinația imobilului                                          | Suprafața (m.p.)      |
|---------|------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 0       | 1                            | 3                                                              |                       |
|         | Str. Cameliei nr. 3A, bl. 48 | Teren adiacent apartamentului 2 din blocul 48, scara -, parter | Suprafață = 3,78 m.p. |

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
*Carmen Daniela BUCUR*

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,**  
*Amedeo Florin TĂBÎRCĂ,*

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

**ȘEF SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI,**  
*Mădălin NEGOIȚĂ*

Întocmit: Consilier SIEB Elena Daniela Dima  
Consilier SIB Negușescu Florentina

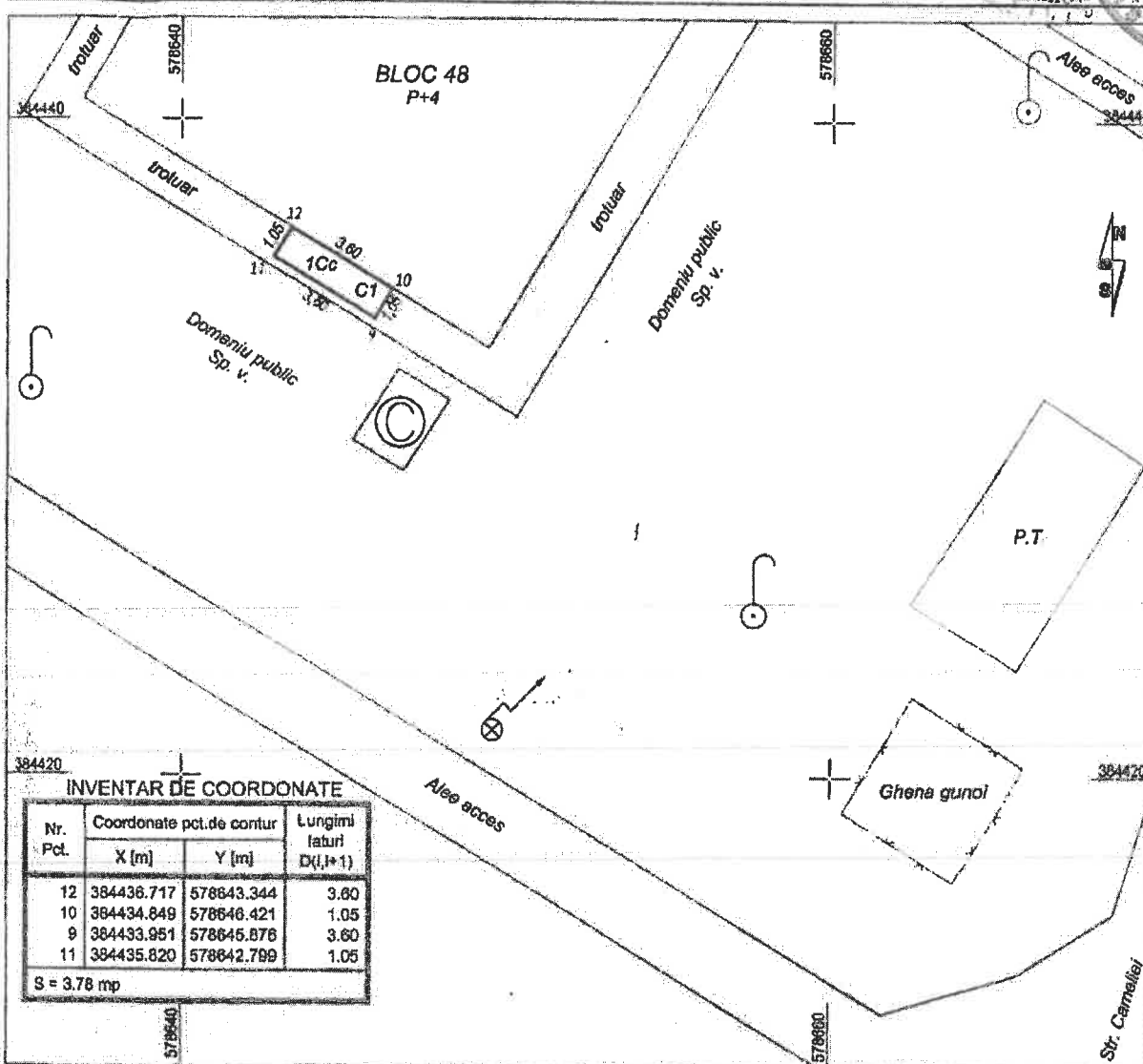
## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Anexa Nr. 135

| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                        |
|---------------|--------------------|----------------------------------------------------------|
|               | 4 mp               | Mun. Ploiesti, Str. Cameliei nr. 3A, Bl. 48 - Intravilan |

| Cartea Funciara nr. | UAT | PLOIESTI |
|---------------------|-----|----------|
|---------------------|-----|----------|



**SC CHIRITA ENGINEERING & LAND SURVEYING SRL-D**  
 Telefon: 0761970920  
 Email: contact@cadestru ploiesti.com  
 Web: www.cadestru ploiesti.com

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

**CHIRITA** Semnat digital de CHIRITA  
**CATALIN-LIVIU** CATALIN-LIVIU

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

Data: APRILIE 2021

## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Mentiiuni                                                                                                                                                |
|-------------|------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 4              | Teren intravilan in suprafata de 3.78 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Str. Cameliei nr. 3A, Bl. 48, Parter, ap. 2 |
| Total       |                        | 4              |                                                                                                                                                          |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol [mp] | Mentiiuni |
|-------------|------------|----------------------------------|-----------|
|             |            |                                  |           |
| Total       |            |                                  |           |

Inspector

Semnătura și parafa

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

Ștampila BCPI

Data



ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 301120 din 15-02-2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 207 Data:

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 SUCIU GHERGHINA  
cu domiciliul/sediul in judetul BUCURESTI, localitatea BUCURESTI SECTORUL 3  
satul OTESANU, sectorul 61, cod postal 130  
strada OTESANU, nr. 61, bl. 130  
sc. 1, et. 1, ap. 21, tel./fax ---, e-mail ---  
inregistrata la nr. 301120 din 15-02-2021

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul CAMELIEI, sectorul 3, cod postal 48  
strada CAMELIEI, nr. 3, bl. 48  
sc. P, et. 2, ap. 2 sau identificat prin ---  
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999  
laza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 383/2009

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral-123605-C1-U20 se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea privata a sotilor Suciu Gheorghina si Suciu Alexandru, conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.6028 / 08.11.2017 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.20003 / 12.02.2021. Terenul aferent balconului propus, apartine domeniului public al Municipiului Ploiesti.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de 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: locuinte in blocuri; institutii publice; servicii profesionale, sociale si profesionale; comerț; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.C.U.

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

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

#### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-8: Lb/Li (POT = 50% ; CUT = 1,50)

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.

Se aproba construirea de balcoane la parter pentru blocurile care au construit balcoane la etajele superioare

Documentatia tehnica trebuie sa prevada:

Incomis: DINT CARMEN - CONSILIER, 16-02-2021

Verificat: CUCULEA ELENA PATRASCU - SER.SERVICIU



- constructia balcoanelor 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

NOTA:

Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de desfiintare/construire 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 mai anexa:

- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de desfiintare/construire - completata.
- rezolvarea situatiei juridice a terenului;
- procesul verbal de constatare si sanctionare a contravențiilor emis de Compartimentul Control documentatii publice, disciplina in constructii al DGDU cu nr.13141/29.01.2021 si dovada achitarii amenzii contravenționale - intrare in legalitate ;

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

**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 formelarii 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

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☒ alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

☒ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

#### 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:

#### 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

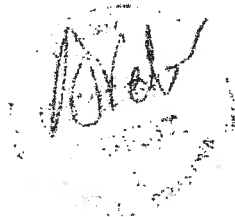
taxa emitere autorizatie de construire pentru locuinte 0.005 din valoarea lucrarilor



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
**ANDREI LIVIU VOLOSEVICI**

L.S.



**p. SECRETAR GENERAL,**  
**MIHAELA LUCIA CONSTANTIN**

Director Executiv

**ARHITECT SEF,**  
**VERONICA RADUNA**

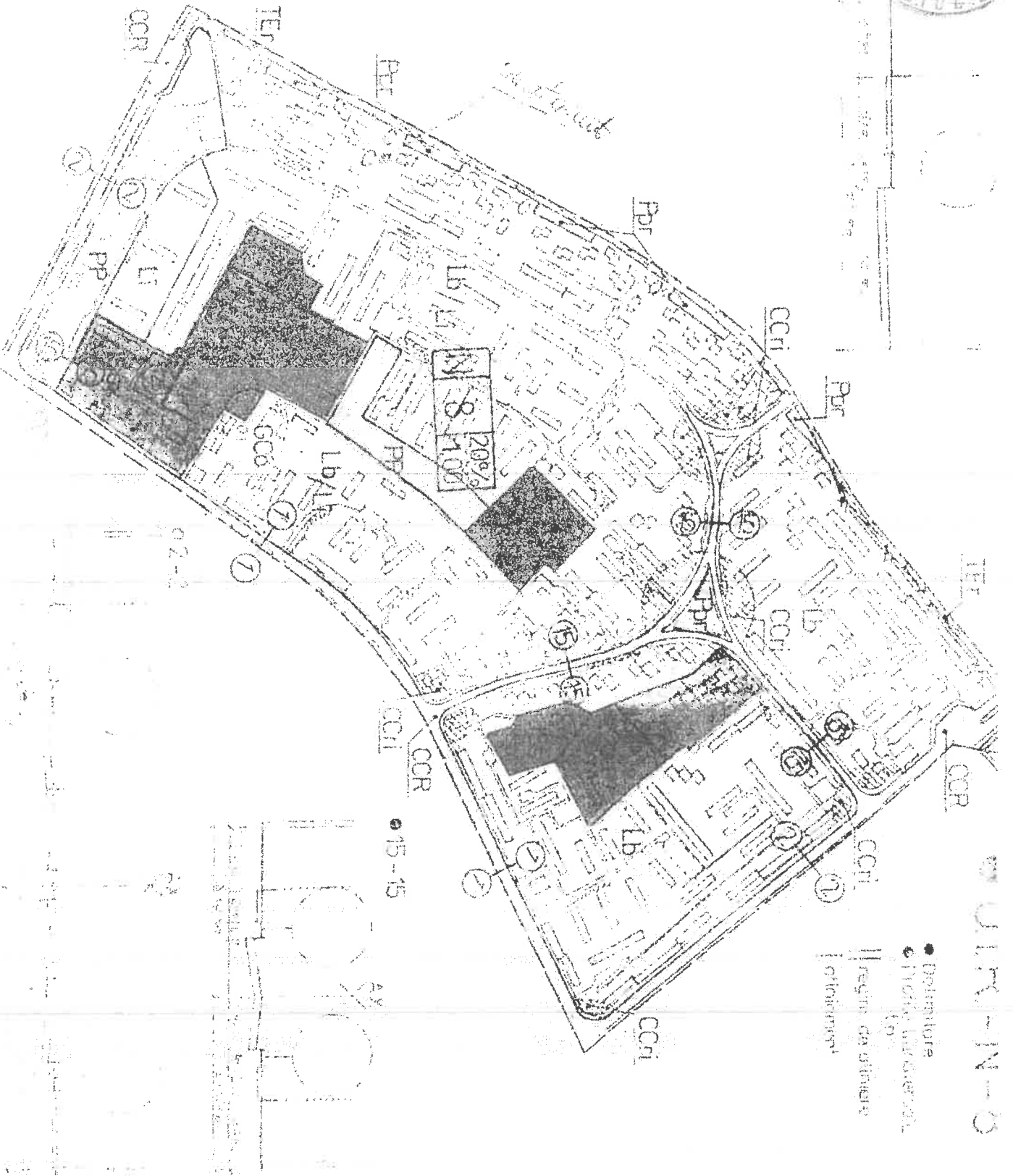
**DIRECTOR ADJUNCT,**  
**RITA-MARCELA NEAGU**

*C. C. C.*

Achitat taxa de 7 lei, conform chitantei nr. 31226 din 11-02-2021

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

*C. C. C.*





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 148716 Ploiești



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Ploiești, Str. Camelliei, Nr. 3A, Bl. 48, Jud. Prahova, - Intravilan

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                   |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------------|
| A1      | 148716                          | 4               | Teren neîmprejmuit;<br>Teren intravilan. |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                       |                                                                                                                                | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>68651 / 24/05/2022</b>                                                                   |                                                                                                                                |           |
| Act Administrativ nr. 134, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești; |                                                                                                                                |           |
| B1                                                                                          | Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855 | A1        |

### C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 148716 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

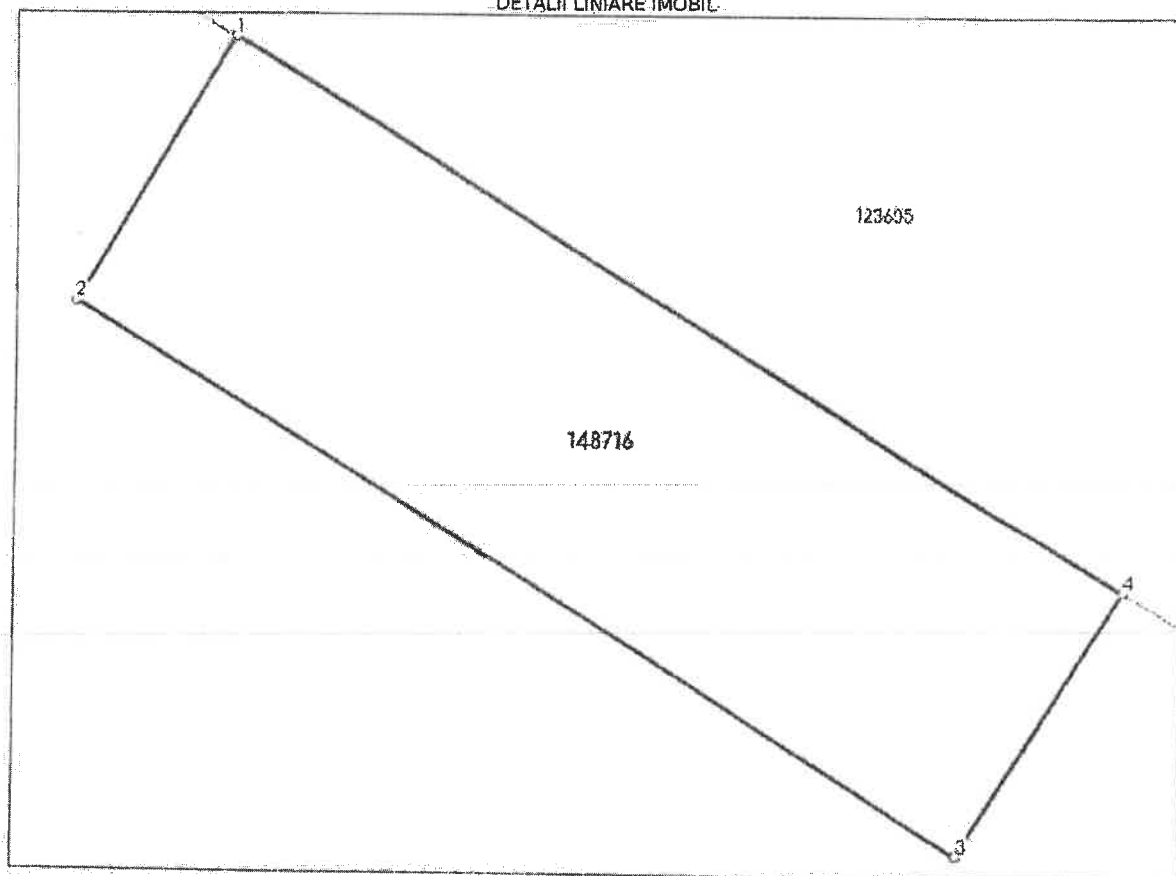
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 148716       | 4               | Teren intravilan.      |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

### DETALII LINIARE IMOBIL



### Date referitoare la teren

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

### Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 1.05                |
| 2             | 3             | 3.6                 |
| 3             | 4             | 1.05                |
| 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice orientată care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.



Data și ora generării,

07/09/2022, 12:15

Anexa nr. 2 la HCL nr. 148/2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

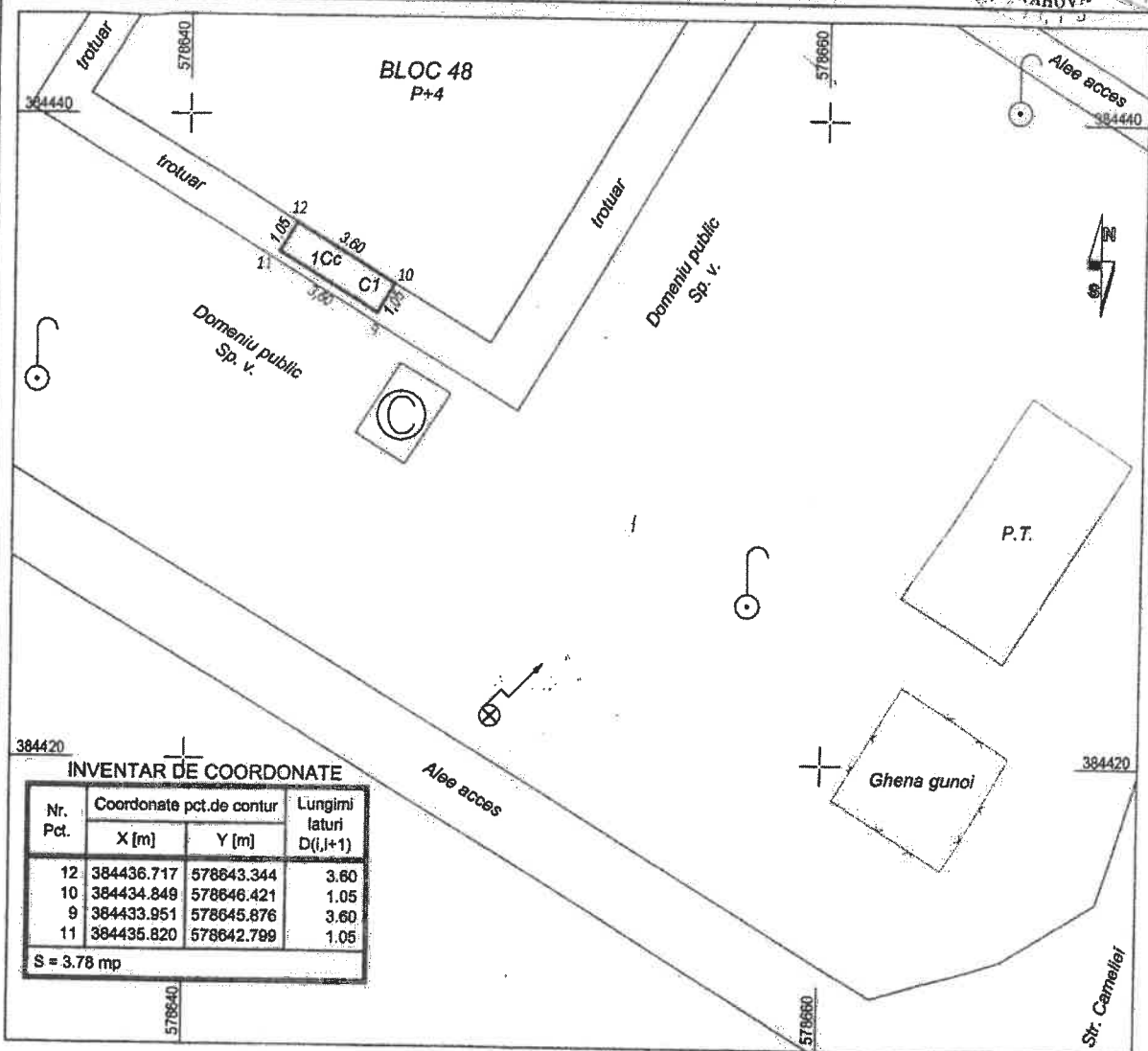
Scara 1:200

Anexa Nr. 135

MUN. PLOIESTI

PRAHOVA

|                     |                    |                                                          |
|---------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                        |
|                     | 4 mp               | Mun. Ploiesti, Str. Cameliei nr. 3A, Bl. 48 - Intravilan |
| Cartea Funciara nr. | UAT                | PLOIESTI                                                 |



**INVENTAR DE COORDONATE**

| Nr. Pct.    | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(I,I+1) |
|-------------|--------------------------|------------|-------------------------|
|             | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| 12          | 384436.717               | 578643.344 | 3.60                    |
| 10          | 384434.849               | 578646.421 | 1.05                    |
| 9           | 384433.951               | 578645.876 | 3.60                    |
| 11          | 384435.820               | 578642.799 | 1.05                    |
| S = 3.78 mp |                          |            |                         |

**SC CHIRITA ENGINEERING & LAND SURVEYING SRL-D**  
 Telefon: 0761970920  
 Email: contact@cadastroploiesti.com  
 Web: www.cadastroploiesti.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: APRILIE 2021

**A. Date referitoare la teren**

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Mentiiuni                                                                                                                                                |
|-------------|------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 4              | Teren intravilan in suprafata de 3.78 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Str. Cameliei nr. 3A, Bl. 48, Parter, ap. 2 |
| Total       |                        | 4              |                                                                                                                                                          |

**B. Date referitoare la constructii**

| Cod constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol [mp] | Mentiiuni |
|-------------|------------|----------------------------------|-----------|
|             |            |                                  |           |
| Total       |            |                                  |           |

Inspector

Semnătura și parafa

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

Stampila BCPI

Data