

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

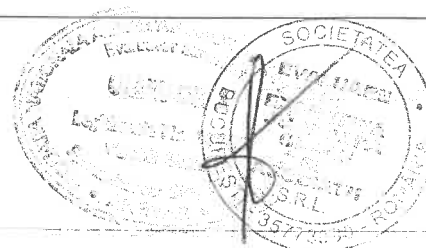
E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea redevenței minime anuale aferent teren identificat cu nr. cad. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 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, identificat cu nr. cad. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 UAT Ploiești, în suprafața de 3,66 mp, adiacent Apartamentului Nr. 22, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluării:	27.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9702 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportată:	Valoare minimă redevență propusă, estimată, 32 euro/an echivalent 160 lei/an
Durata concesiunii:	25 ani
Scopul evaluării:	Evaluarea a fost efectuată în scopul concesiunii terenului. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	27.11.2023
Numar raport:	576/27.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023

Noiembrie 2023



Scrisoare de transmitere

Luni, 27 Noiembrie 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. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 UAT Ploiești, în suprafata de 3,66 mp, adiacent Apartamentului Nr. 22, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de vest 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 liber de constructii.

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

Nivelul minim al redeventei a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin.5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", si a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Nivelul minim al redeventei a fost calculat având în vedere valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, în n. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani”.

Durata concesiunii: 25 ani.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 UAT Ploiești, în suprafața de 3,66 mp, adiacent Apartamentului Nr. 22, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter.

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

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înregistrării 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 concesiunii terenului. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

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

Inspekția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, in data de 01.09.2023. 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 valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea minimă a redevenței propuse, estimate aferent proprietate imobiliara evaluată este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare minimă redevență propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, adiacent Apartamentului Nr. 22	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22	149539	149539 UAT Ploiesti	805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei
TOTAL					805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023						4,9702 lei				

Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzută la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

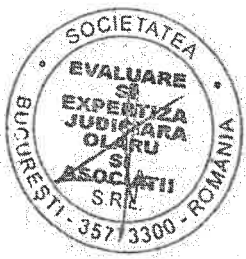
Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

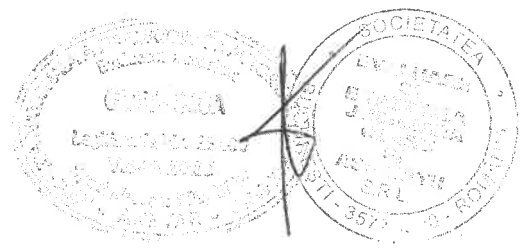
Durata concesiunii: 25 ani.



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



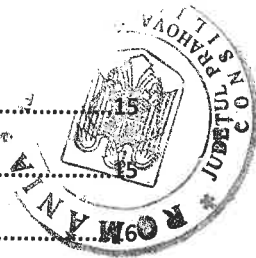
EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizație Nr.0600



Cuprins



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



4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
4.3.	Analiza ofertei.....	15
4.4.	Analiza cererii.....	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	21
7.1.	Analiza rezultatelor	21
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	22
8.	ANEXE	23

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 UAT Ploiești, în suprafața de 3,66 mp, adiacent Apartamentului Nr. 22, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de vest 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 liber de construcții.

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 concesiunii terenului. 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 – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

Valoarea 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 01.09.2023. 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 inspekției, 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 valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea minimă a redevenței propuse, estimate aferent proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoarea minima redevență propusa, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, adiacent Apartamentului Nr. 22	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Enăchită Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22	149539	149539 UAT Ploiesti	805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei
TOTAL					805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei					

Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzută la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

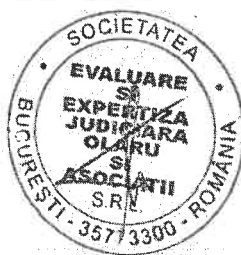
Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

Durata concesiunii. 25 ani.



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



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

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii 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 valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii 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 valoarea 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 valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

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

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alti 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. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 UAT Ploiești, în suprafața de 3,66 mp, adiacent Apartamentului Nr. 22, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de vest 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 liber de construcții.

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

2.4. Moneda valorii definite

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

Curs de schimb BNR la data de 27.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9702 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuată în scopul concesiunii terenului.

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 "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoare de piață, de regula, 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 Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 27.11.2023. 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 27.11.2023.

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 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 UAT Ploiești, în suprafață de 3,66 mp, adiacent Apartamentului Nr. 22, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter.

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

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

Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism.



2.13. Tipul raportului

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

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit 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 rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, 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. Declararea 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.

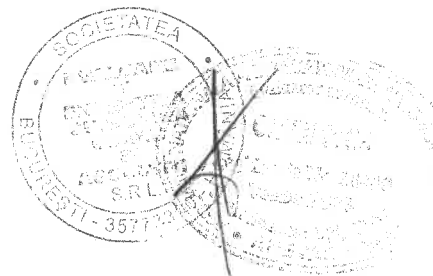
Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



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. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 UAT Ploiești, în suprafata de 3,66 mp, adiacent Apartamentului Nr. 22, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de vest 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 liber de constructii.

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, adiacent Apartamentului Nr. 22, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de vest 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 evaluat se prezinta în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149539, înscris în Cartea Funciară Nr. 149539 UAT Ploiești, în suprafata de 3,66 mp, adiacent Apartamentului Nr. 22, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter.



Imobilul evaluat este fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Parcela construibila, conform CU se aproba construirea de balcoane la parter.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei 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 pietei specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare 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 vânzare teren, situat în zona mediana de vest a Mun. Ploiesti.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 202 – 300 euro/mp, 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.

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 a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Parcela construibilă, conform CU se aprobă construirea de balcoane la parter, fiind permisă utilizarea rezidențială. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se considera că este permisă legal utilizarea rezidențială.

- *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 considera posibilă fizic utilizarea rezidențială.



- *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 rezidențială se considera 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 rezidențială este maxim productivă.

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

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii 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 deprecierei (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumparator 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.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzătorilor (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 piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea 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 de piață a proprietății imobiliare prin aceasta 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 de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexa.

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 valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii 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 ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuală, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala 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 sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca 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. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc” a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.



Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

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

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

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări 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 acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

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 referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și 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 Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totală = Valoare/Costul de înlocuire 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 înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață.



Costul de înlocuire 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 aceleși sau aproape aceleși 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 unei activități 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 însuși 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 preturi majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascutirea 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 valoare de piață a proprietății evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare minima redeventa propusa estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, adiacent Apartamentului Nr. 22	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22	149539	149539 UAT Ploiesti	805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei		
TOTAL					805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei					

Nivelul minim al redeventei a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin.5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redeventei prevăzută la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redeventei cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redeventei cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Nivelul minim al redeventei a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

Durata concesiunii: 25 ani.

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii 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 valorii 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 valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii 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 valoarea de piață determinată prin această 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 valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

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 valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea minimă a redevenței propuse, estimate aferent proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare minima redovență propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, adiacent Apartamentului Nr. 22	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22	149539	149539 UAT Ploiesti	805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei
TOTAL					805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei

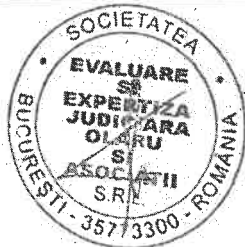
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023

4,9702 lei

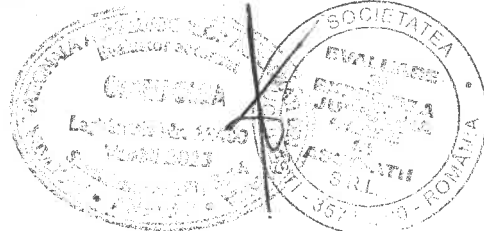
Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".
Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii.
Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 308, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".
Durata concesiunii: 25 ani.



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



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



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

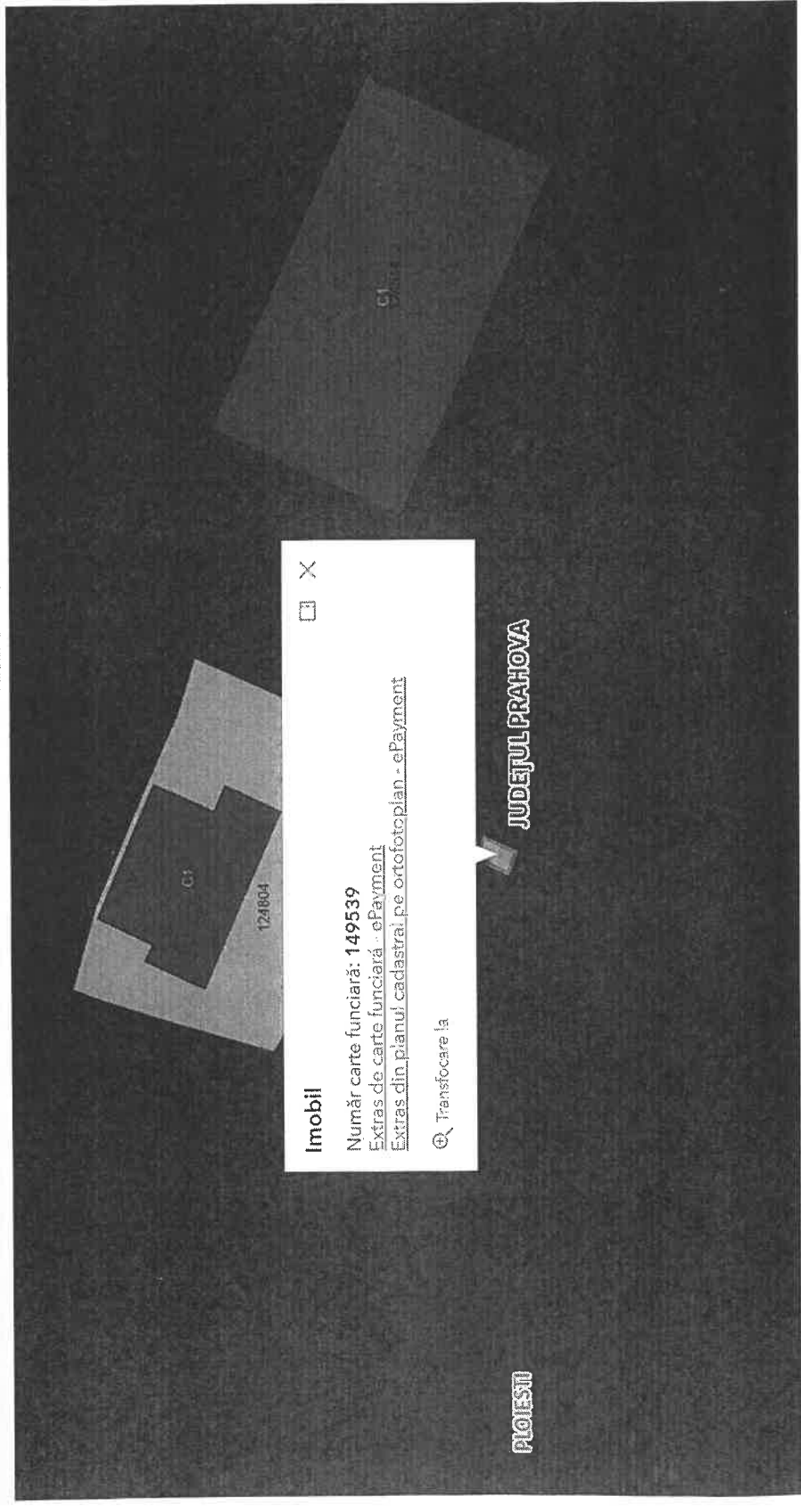
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat 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

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL			
								Cota		TOTAL	Ac		Au		Teren	Ac	
								exclusiva	indiviza		mp	%	mp	mp		sol	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii, adiacent Apartamentului Nr. 22	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22	149539	149539 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Fara front stradal	Aprox. dreptunghiulara	3,66	n/a	n/a	3,66	n/a	n/a	3,66	n/a	n/a	n/a
TOTAL								3,66	n/a	n/a	3,66	n/a	n/a	3,66	n/a	n/a	n/a



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-construcii, suprafața 1,745 mp, deschidere 35 m la strada secundară asfaltată, situat în Mun. Ploiești, Str. Aleea Somes, cartier 9 Mai x cartier Erorilor, în zona mediană de sud-vest a localității. Vecinătăți: zona rezidențială predominant blocuri P+4E, teren foibai Astra, Registrul Comerțului. Utilități la limita proprietății: canalizare, gaze, energie electrică, rețea apă. Infrastructură rutieră: străzi asfaltate. Prețabil utilizare rezidențială blocuri, conform CU se aprobă construirea de balcoane la parter.	Teren intravilan, curti-construcii, suprafața 1,745 mp, deschidere 35 m la strada secundară asfaltată, situat în Mun. Ploiești, Str. Aleea Somes, cartier 9 Mai x cartier Erorilor, în zona mediană de sud-vest a localității. Vecinătăți: zona rezidențială predominant blocuri P+4E, teren foibai Astra, Registrul Comerțului. Utilități la limita proprietății: canalizare, gaze, energie electrică, rețea apă. Infrastructură rutieră: străzi asfaltate. Prețabil utilizare rezidențială blocuri, conform CU se aprobă construirea de balcoane la parter.	Teren intravilan, curti-construcii, suprafața 6,190 mp, deschidere 34 m la strada secundară asfaltată, situat în Mun. Ploiești, Str. Podu Inalt x Str. Spatar Nicolae Mlescu, cartier Enachita Vacarescu x cartier Gh. G. Cantacuzino, în zona mediană de vest a localității. Vecinătăți: zona rezidențială predominant blocuri P+4E. Utilități la limita proprietății: canalizare, gaze, energie electrică, rețea apă. Infrastructură rutieră: străzi asfaltate. Prețabil utilizare rezidențială blocuri, conform CU se aprobă construirea de balcoane la parter. Informațiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificată telefonic. Pret oferta: 202.200 euro, excl. TVA ID anunt: XBCG1304A			
	Suprafața (mp)		3,66		1,745		6,190		674	
	Incadrare PUG/PUZ		Lb		n/a		n/a		n/a	
	CU max:		1,5		n/a		n/a		n/a	
	POT max:		50%		n/a		n/a		n/a	
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)		220,00 €		220,00 €		201,94 €		300,00 €	
	Pret Euro				383.900 €		1.250.000 €		202.200 €	
	Link:				https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-de-vanzare-8b267182fbb799977d772066811de51.html		http://www.recitv.ro/teren-de-vanzare-ploiesti-14492.html		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/cantacuzino/teren-construcii-de-vanzare-XBCG1304A?lista=30909054&hartea=1&ajina=lista&imodvz=414	
	Tranzacție / Oferta				Oferta		Oferta		Oferta	
	Data ofertei				Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Pret de vanzare (Euro / mp)				220 €		202 €		300 €	
	Explicatie				Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Drept de proprietate		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Restricții legale		Fara		Fara		Fara		Fara	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții de finanțare		De piata		De piata		De piata		De piata	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții de vanzare		Obiective		Obiective		Obiective		Obiective	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Ceț necesare imediat după cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții ale pietei		Data evaluarii		Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Localizare		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei	
	Explicatie				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Superficie / Oferta				Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Data ofertei				Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Pret de vanzare (Euro / mp)				220 €		202 €		300 €	
	Explicatie				Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Drept de proprietate		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Restricții legale		Fara		Fara		Fara		Fara	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții de finanțare		De piata		De piata		De piata		De piata	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții de vanzare		Obiective		Obiective		Obiective		Obiective	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Ceț necesare imediat după cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții ale pietei		Data evaluarii		Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Localizare		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei	
	Explicatie				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Superficie / Oferta				Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Data ofertei				Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Pret de vanzare (Euro / mp)				220 €		202 €		300 €	
	Explicatie				Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Drept de proprietate		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Restricții legale		Fara		Fara		Fara		Fara	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții de finanțare		De piata		De piata		De piata		De piata	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții de vanzare		Obiective		Obiective		Obiective		Obiective	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Ceț necesare imediat după cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții ale pietei		Data evaluarii		Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Localizare		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei	
	Explicatie				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Superficie / Oferta				Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Data ofertei				Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Pret de vanzare (Euro / mp)				220 €		202 €		300 €	
	Explicatie				Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Drept de proprietate		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Restricții legale		Fara		Fara		Fara		Fara	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții de finanțare		De piata		De piata		De piata		De piata	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții de vanzare		Obiective		Obiective		Obiective		Obiective	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Ceț necesare imediat după cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Condiții ale pietei		Data evaluarii		Noembrie 2023		Noembrie 2023		Noembrie 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)				220 €		202 €		300 €	
	Localizare		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei		Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Vorniciei	
	Explicatie				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)									

8	Drum de acces	Da strada secundara asfaltata	Da strada secundara asfaltata	Da strada secundara asfaltata	Da strada secundara asfaltata	Da strada secundara asfaltata
9	Topografie	Piana	Piana	Piana	Piana	Piana
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
11	Suprafata (mp)	3,66	1.745,00	6.190	202 €	225 €
12	Forma	Dreplunghiulara	Dreplunghiulara	Dreplunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. patrata
13	Deschidere (ml)	Fara front stradai	Da deschidere cca 35 ml la strada secundara asfaltata	Da deschidere 120 ml la strada secundara asfaltata	Da deschidere 34 ml la strada secundara asfaltata	Da deschidere 34 ml la strada secundara asfaltata
14	Utilitati	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze
15	Zonare Utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
16	Alti factori	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)	0 €	0 €	0 €	0 €	-75 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)	0 %	0 €	0 %	0 %	-25 %
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)	0 %	0 %	0 %	0 %	25 %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Preț ajustat (Euro/mp)	220 €	220 €	202 €	202 €	225 €
	Explicatie	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %
	Ajustare in €	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajustare in %	Ajust

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 1, aceasta fiind cea mai similara cu Subiectul. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023	4,9702 lei
--	------------



Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8h267182fhg799927d7720668i1de51.html>
[publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8h267182fhg799927d7720668i1de51.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8h267182fhg799927d7720668i1de51.html)

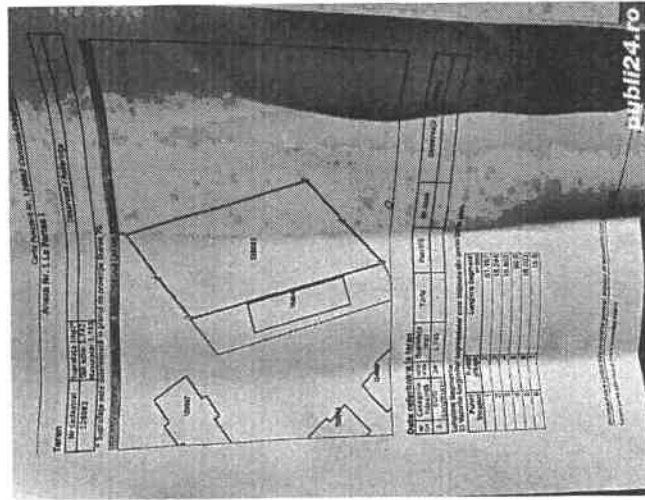
publi24.ro

PACHET / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren de vanzare

Prahova, Ploiesti

220 EUR negociabil



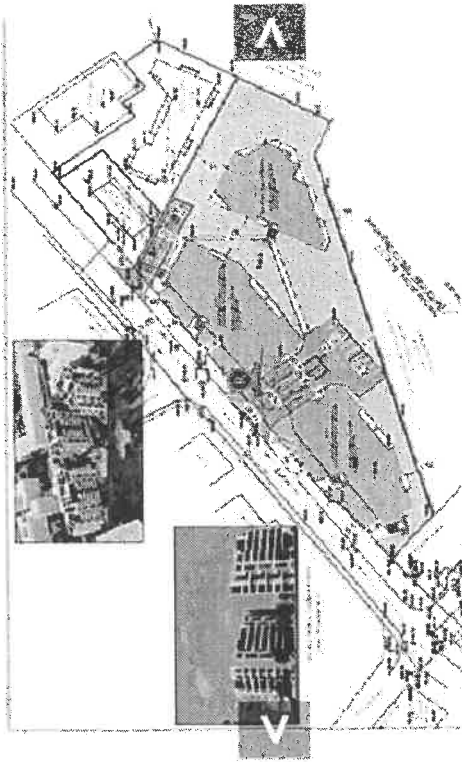
Descriere

Vanzare teren 1745 mp in Ploiesti, zona 9 Mai, avand ca vecinatati si puncte de interes: Stadionul Astra, Registrul Comertului, cartiere rezidentiale, supermarket-uri, scoli, stati pentru mijloace de transport in comun.
 Se preteaza pentru realizarea unui cartier rezidential, regimul de inaltime fiind P+4+M.
 POT: 50%.
 CUT: 1.2.
 Pretul de vanzare este de 383500 euro, respectiv 220 eur/ mp.



Comparabila 2 Link: <http://www.recity.ro/teren-de-vanzare-ploiesti-14492.html>[recity.ro/teren-de-vanzare-ploiesti-14492.html](http://www.recity.ro/teren-de-vanzare-ploiesti-14492.html)

VANZARE TEREN 9 MAI VORNICEI PLOIESTI



Descriere teren

Teren intravilan de vanzare in Ploiesti - pe terenul REGISTRUL COMERTULUI, avand o suprafata de 6'00 mp si deschiderea de 120 m la strada. Caracteristici teren: C=14.22, L=120m, C/L=0.118, C/L=0.118, C/L=0.118, C/L=0.118, C/L=0.118, C/L=0.118. se propune realizarea unui ansamblu rezidential de tip condoplinu compus din 3 blocuri in regim de inaltare 5S + D + P + 6 (total 163 apartamente) : amplitudina maxima 116mp, suprafata construita distansata 27000 mp. Acces facil la caldura apa, canalizare, energie electrica, etc. Pretul este negociabil. ID intern: 14492.

ID Oferta: 14492

Pret Vanzare: € 1.250.000
Zona: 1
Suprafata: 6190 mp
Reper: REGISTRUL COMERTULUI
Fronturi: 1
Localizare: Intravilan
Deschidere: 120 m
Strada: Aleea
Pretabil: Broun, BSC, Chiriu
Actualizat la: 18 Mai 2023
Numar de afisat: 530

Recity Ploiesti

0713177 6
Bucuresti
Tocantie
0713177 6

Contacteaza agentul

Nume *

Telefon *

E-mail *

Mesaj *

Sunt interesat de oferta cu ID:
14492Cod: * **Vajso**

Oferte similare

Vanzare teren Seta
Sporturilor Ploiesti
mp 14492

57.000EUR

Teren de vanzare
Ploiesti - Bucov ideal
spatii industriale
mp 14492

106.000EUR

Vanzare teren zona
Petrom Bucov
mp 14492

43.000EUR

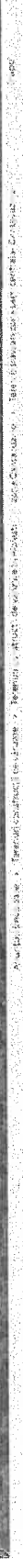
Teren de vanzare
Ploiesti - Ideal
investitie
mp 14492

630.000EUR

Vanzare Teren Est.
Ploiesti
mp 14492

1.000EUR





202.200 €

Próbno-eksploatacyjny Simulacja kredyt



☐ ☒ ☐



De la correspondance de la Commission de la République de France, le 12 mai 1871.

De la "Caja de la Memoria" se obtiene el siguiente resultado:

[illegible]

Superficial lesion	epidermis	contractile	intracellular	36 m	1
--------------------	-----------	-------------	---------------	------	---

Harta localizare subiect si comparabile



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

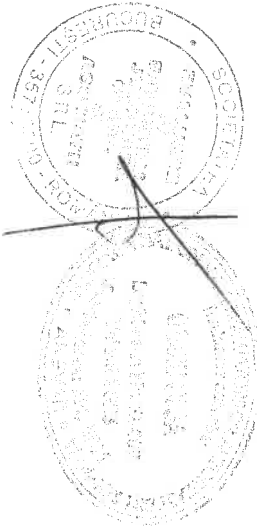
Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare minimă redevență propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei	euro/lan	lei/lan
1	Teren intravilan, curti-construcții, adiacent Apartamentului Nr. 22	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Enăchită Văcărescu Nr. 17A, Bl. 120F, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22	149539	149539 UAT Ploiesti	805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei
TOTAL					805 €	4.001 lei	805 €	4.001 lei	32 €	160 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei					

Nivelul minim al redevenței a fost determinat cu respectarea prevederilor Art. 307, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzută la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii", și a prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Nivelul minim al redevenței a fost calculat având în vedere valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii.

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. "(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani".

Durata concesiunii: 25 ani.



Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	16.03.2023	149539	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 35465/16.03.2023	Domeniul privat
2	30.11.2022	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	PFA Ion Stefan	Ref: 30.11.2022	Suprafata 3,66 mp
3	11.10.2022	n/a	Certificat de Urbanism	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 969/11.10.2022	Se aproba construirea de balcoane la parter
4	28.02.2023	n/a	HOTARAREA NR. 75/28.02.2023, Anexa 1, 2	Consiliul Local al Municipiului Ploiesti	Ref: 75/28.02.2023	Domeniul privat

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil



Anexa 6: Fotografii





HOTĂRÂREA NR. 75

**privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren
situat în Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu, nr. 17 A, bl. 120F, adiacent
apartamentului nr. 22 din blocul 120F, scara B, parter**

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 20/13.01.2023 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Robert-Ionuț Vișcan, Raportul de specialitate înregistrat sub nr.7/11.01.2023 la Direcția Gestiune Patrimoniu și Raportul de specialitate nr.170/31.01.2023 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu, nr. 17 A, bl.120F, adiacent apartamentului nr. 22 din blocul 120F, scara B, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Comisia pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 11.01.2023;

Văzând Raportul din data de 09.01.2023 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 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 3,66 m.p., situat în Ploiești, Str. Enăchiță Văcărescu, nr. 17A, bl. 120F adiacent apartamentului nr. 22 din blocul 120F, scara B, 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 doamnei Bratu Petronela Andreea prevederile prezentei hotărâri.

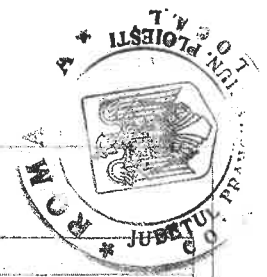


Data în Ploiești astăzi, 28 februarie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU**

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

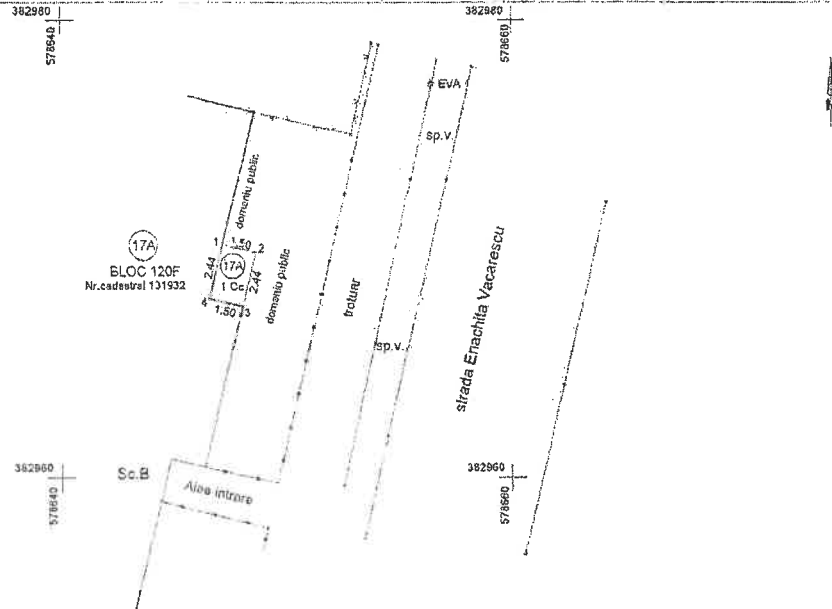
ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 75/2023



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Publice
vederele

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	4	strada Enachita Vacarescu nr.17A, bloc 120F Ploiesti
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) MUNICIPIUL PLOIESTI	



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 3.66 mp
Total		4	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3.66 mp

Executant: PFA ION STEFAN
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

ION
STEFAN

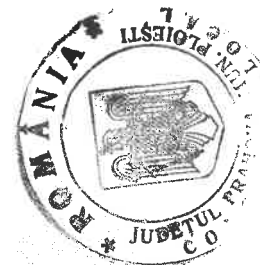
Semnat digital
de ION STEFAN
Data: 2023.01.11
09:41:12 +02'00'

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

Data: 30.11.2022



Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 75 / 2023

Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	2	3
	Str.Enăchiță Văcărescu, nr.17A, bl.120F	Teren adiacent apartamentului nr.22 din blocul 120F, scara B, parter	Suprafață = 3,66 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 Daniela Lungu



Carte Funciară Nr. 149539 Ploiesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Enachita Vacarescu, Nr. 17A, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	149539	4	Teren împrejmuit; Teren domeniu privat al Municipiului Ploiesti

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisori privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35465 / 16/03/2023		
Act Administrativ nr. 75, din 28/02/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI , CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

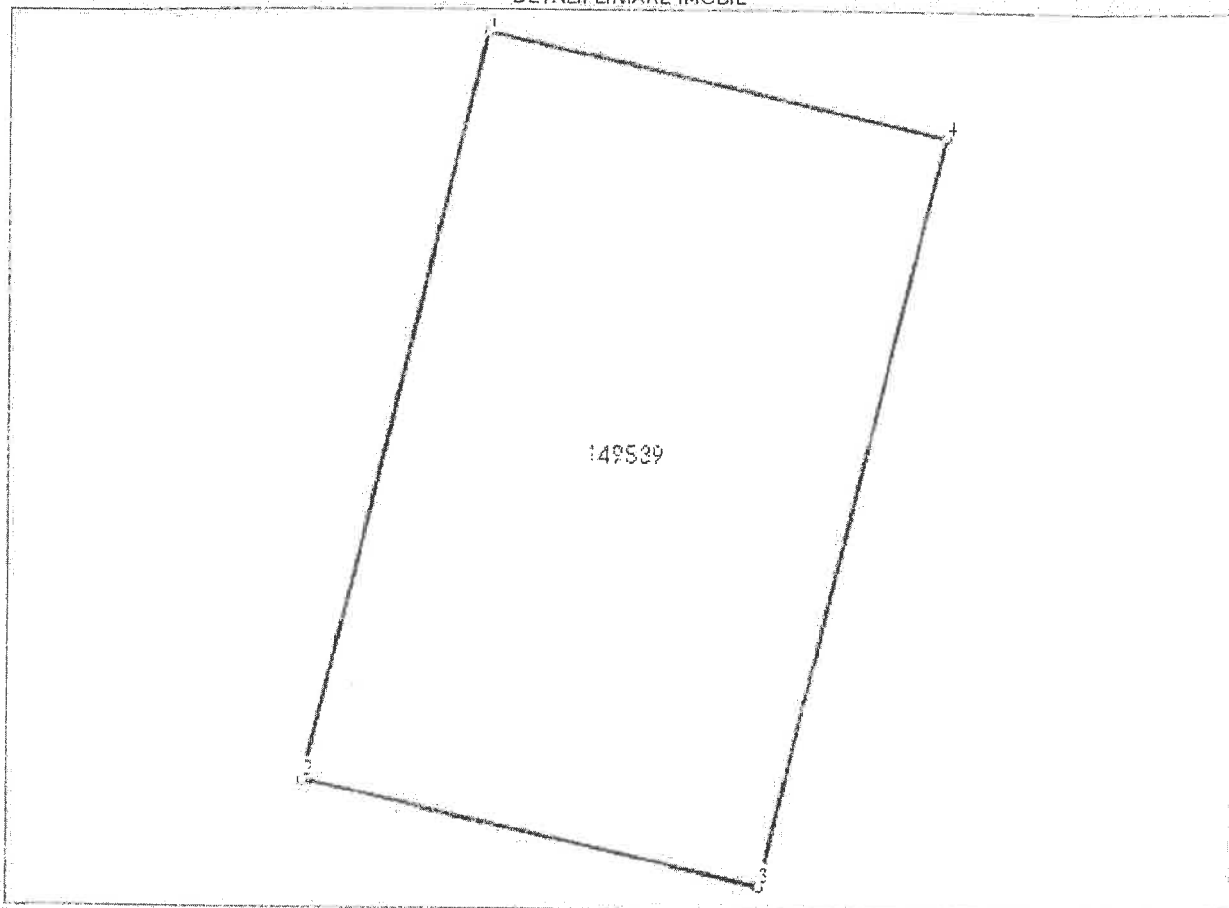
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
149539	4	Teren domeniu privat al Municipiului Ploiești

* 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	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.44
2	3	1.5
3	4	2.44
4	1	1.5

** 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.



Carte Funciară Nr. 149539 Comuna/Oraș/Municipiu Ploiesti

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public și actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

04-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

FLORIAN STAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 149539 / UAT Ploiești

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

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



Nr. cerere	35465
Ziua	16
Luna	03
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 149539 / UAT Ploiești

TEREN Intravilan

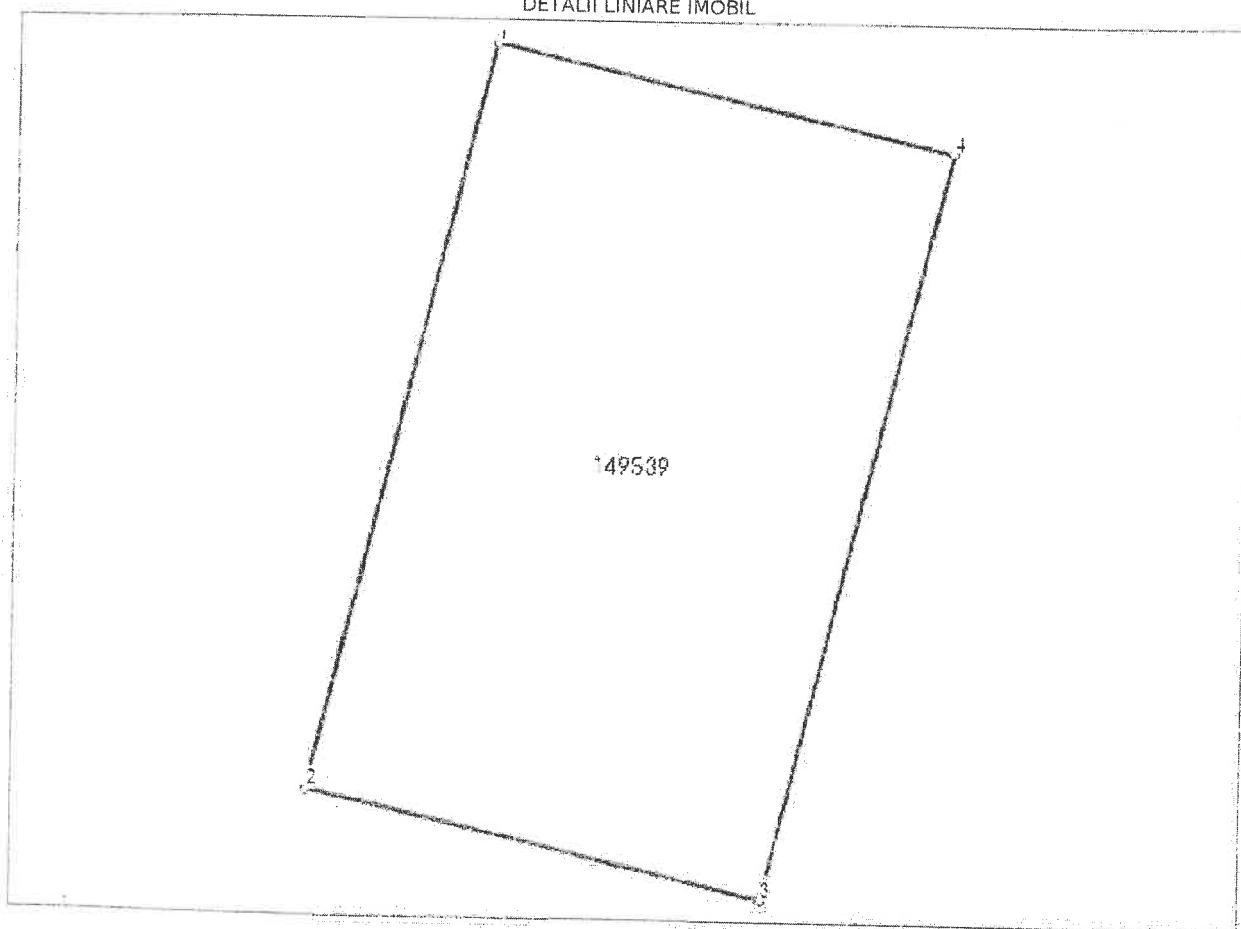
Adresa: Loc. Ploiești, Str Enachita Vacarescu, Nr. 17A, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

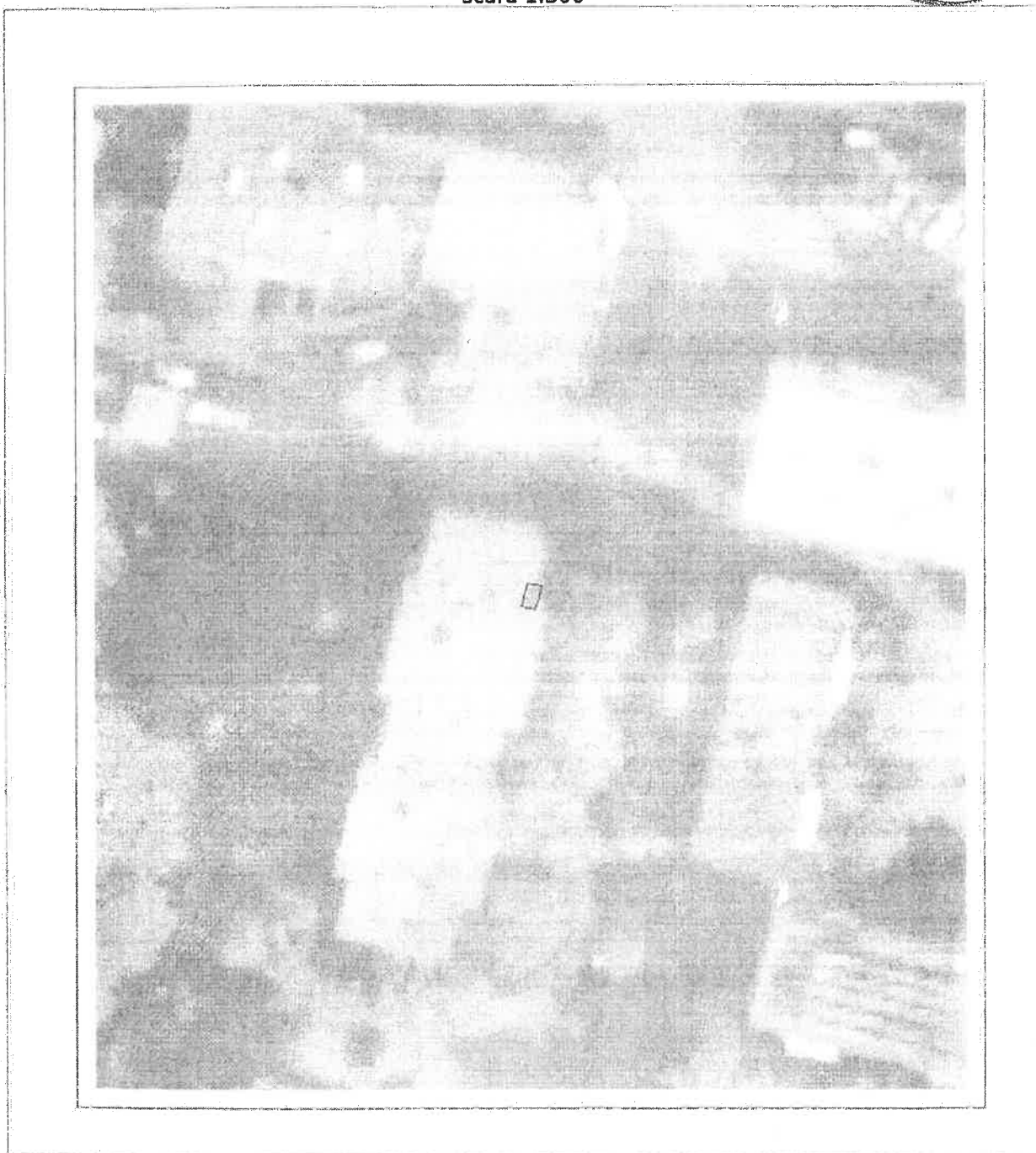
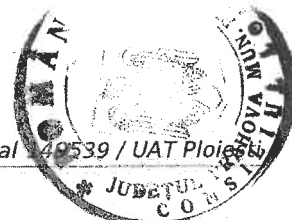
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
149539	4	Teren domeniu privat al Municipiului Ploiesti

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	2.44
2	3	1.5
3	4	2.44
4	1	1.5

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

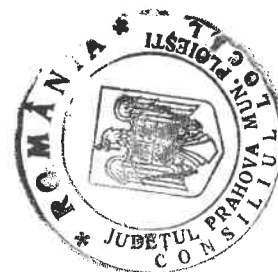
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 21-03-2023

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

Consilier/Inspector de specialitate,

STEFAN CHIRICU



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 969 Din: 11-10-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA

Ca urmare cererii adresate de **BRATU PETRONELA-ANDREEA**
cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,
satul **-**, sectorul **-**, cod postal **-**,
strada **ENACHITA VACARESCU**, nr. **17A**, bl. **120F**,
sc. **B**, et. **-**, ap. **22**, tel./fax **-**, e-mail **-**,
inregistrata la nr. **307267** din **22-09-2022**,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul **-**, sectorul **-**, cod postal: **-**,
strada **Enachita Vacarescu**, nr. **17A**, bl. **120F**,
sc. **B**, et. **-**, ap. **22**, sau identificat prin:
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**
faza **PUG** aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr.cadastral 866/120F/B;22, format din apartamentul cu Su de 58,55 mp si cota indiviza de 2,89% din
partie si dependintele comune ale imobilului, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate
privata a sotilor Bratu Claudiu-Gabriel si Bratu Petronela-Andreea, conform Contractului de vanzare-cumparare
nr.134/21.01.2013 emis de NP Dobre Stelorian Daniel si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de
O.C.P.I. Prahova, in baza cererii nr.118736/16.09.2022; terenul aferent apartamentului in suprafata indiviza de 16,92
mp este proprietate de stat.

Terenul pe care se doreste construirea balconului apartine Municipiului Ploiesti.

Conform Extras CF, se noteaza interdictia de instrainare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii imobilului si
interdictia de grevare cu alte sarcini pe intreaga durata a finantarii si intabulare, drept de ipoteca legala, in favoarea
Statului Roman - prin Ministerul Finantelor Publice si Bancii Transilvania SA.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona locuinte;

Lb - zona locuinte, in blocuri cu regim de inaltime P+2-4,P+5-10.

Utilizari permise: locuinte in blocuri; institutii publice aferente zonelor rezidentiale; servicii profesionale, sociale si
profesionale, comert; activitati nepoluante; anexe gospodaresti cu regim de inaltime P.

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.G.U.

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

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



3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-2, Lb. (POT = 50%, CUT = 1.50) - conform HCL nr.293/2007;

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

Documentatia tehnica trebuie sa prevada:

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

NOTA: Cererea pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatiei de desfiintare/construire va fi insotita de:

- documentatia tehnica (in 2 ex. originale) avand continutul-cadru stabilit prin anexa 1 a Legii nr. 50/1991, modificata si completata, in conformitate cu HGR nr. 184/2001, noul Cod Civil, intrat in vigoare la data de 01.10.2011, OMS 119/2014 modificat si completat prin OMS 994/2018, Legii nr. 195/2005 cu modificarile ulterioare, corelata cu cerintele avizelor si acordurilor, care va fi intocmita, semnata si verificata conform legii;
- plan de incadrare in zona/plan de amplasament si delimitare a imobilului/relevu apartament (de la inscrierea la cartea funciara);
- rezolvarea situatiei juridice a terenului afectat de balcon (de la Directia Gestiune Patrimoniu a Primariei Ploiesti);
- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire.

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 -

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE - RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA -

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 administrativa publice competente.

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

In aceste conditii:

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



In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

- declarații notariale - Acordul Statului Român - prin Ministerul Finanțelor Publice și Bancii Transilvania SA pentru lucrările propuse

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☒ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecție civilă

☐ sănătatea populației

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

- AVIZ R.A.S.P. PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DESEURILOR PROVENITE DIN LUCRĂRI DE CONSTRUIRE ȘI DEMOLARI

d.4) Studii de specialitate

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

CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ A CLĂDIRII (conform Legii 372 / 2005, actualizată prin Legea 159 / 2013)

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

- nu este cazul

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

taxa timbru arhitectura 0.0005 din valoarea lucrărilor

taxa emitere autorizație de construire pentru locuințe și anexe 0.005 din valoarea lucrărilor



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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

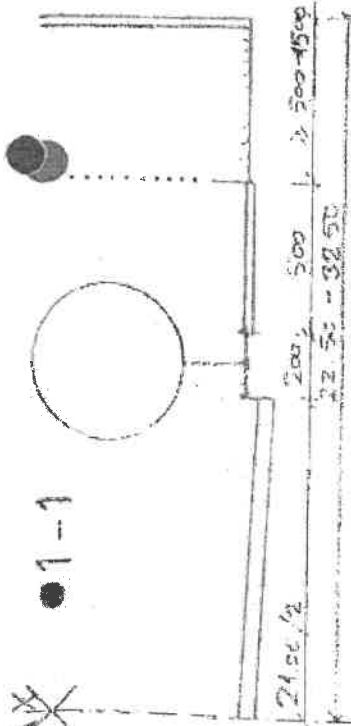
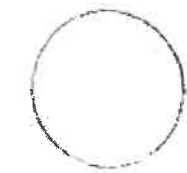
ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de 7,5 lei, conform chitanței nr. 106339 din 22-09-2022

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

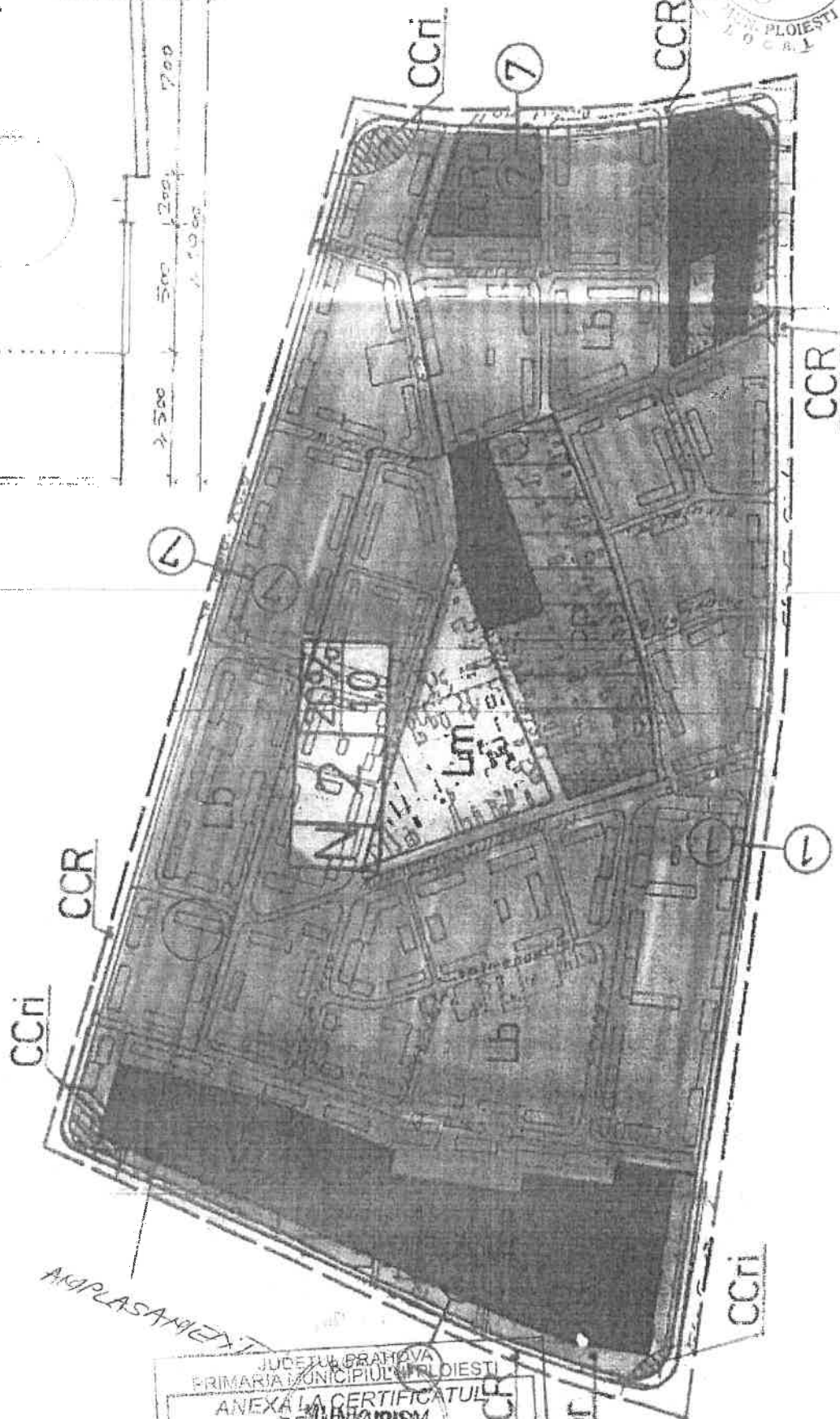
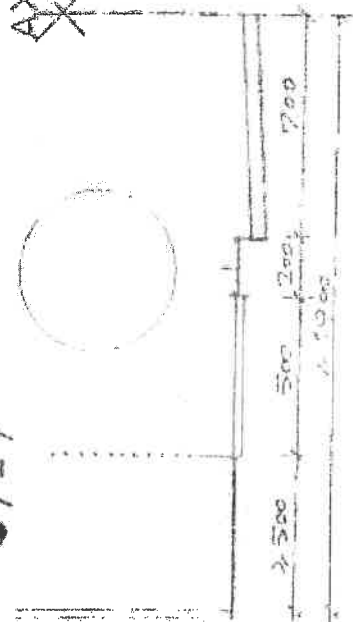
● 1-1



- Delimitare
- Profile transversale tip
- || regim de aliniere
- ... atinament

● U.T.R. - N-2

● 7-7



AMPLASAMENT

JUDEȚUL BRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. 969 PLOIESTI 20.22



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

Scara 1: 500

PLAN DE INCADRARE

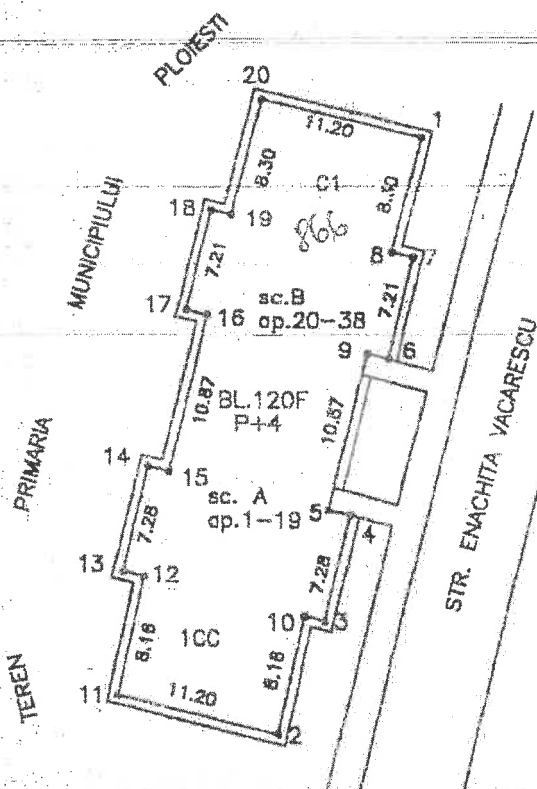
Scara 1:1000

JUDETUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIESTI
STR. ENACHITA VACARESCU, nr.17 A
BLOC 120 F, Sc.B, et. parter, apt. 22
Suprafata bloc = 513mp
PROPRIETARI: GROSU VALERIU si
GROSU NORICA
ACTE -C.V./C. nr. 835/20.04.1993
Nr.cadastral provizoriu al bunului imobil: 866

Inregistrat la 05 Iulie 2001
se confirma cu exemplarul din arhiva SCPI
erata la data de 10-12-2001
ful... cu chitanta nr. 333681
rent...

MARIANA
REFERENT

83000 78650



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM

Nr. 969 din Municipiul 22

JUDETUL PRAHOVA
2



4.6/1 05-06-2001

VERIFICAT SI RECEPTAT

INSPECTOR MARIANA

VIZAT O.J.C.G.C. PRAHOVA
Conf.art.61 din Legea 7/1996

PLANSĂ 1/2

AS.C.TOPO SOARE, GRIGORE & Co S.N.C.
PLOIESTI- str. GH.GR. CANTACUZINO, nr.136
Aut. O.N.C.G.C
NR.017/1999; NR.019/1999; NR.1094/1999

OBIECTUL: INSTRAINARE APARTAMENT
BENEFICIAR: GROSU VALERIU si GROSU NORICA

PLOIESTI, STR. ENACHITA VACARESCU, bl. 120 F, sc.B, et. parter, ap. 22
JUD. PRAHOVA
CUMPARATOR: MANGULEA CRISTIAN si IULIA

JUDETUL PRAHOVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

STR. ENACHITA VACARESCU, nr. 17A

BLOC 120 F, Sc. B, Et. parter, Apt.22

PROPRIETARI: GROSU VALERIU si
GROSU NORICA

SUPRAFATA CONSTR.= 69.60mp

SUPRAFATA UTILA.= 58.55mp

SUPRAFATA TEREN=16.92mp

COTA INDIVIZA=2.89%

ACTE. C.V./C. nr.835/20.04.1993

NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL:

866/120F; B; 22

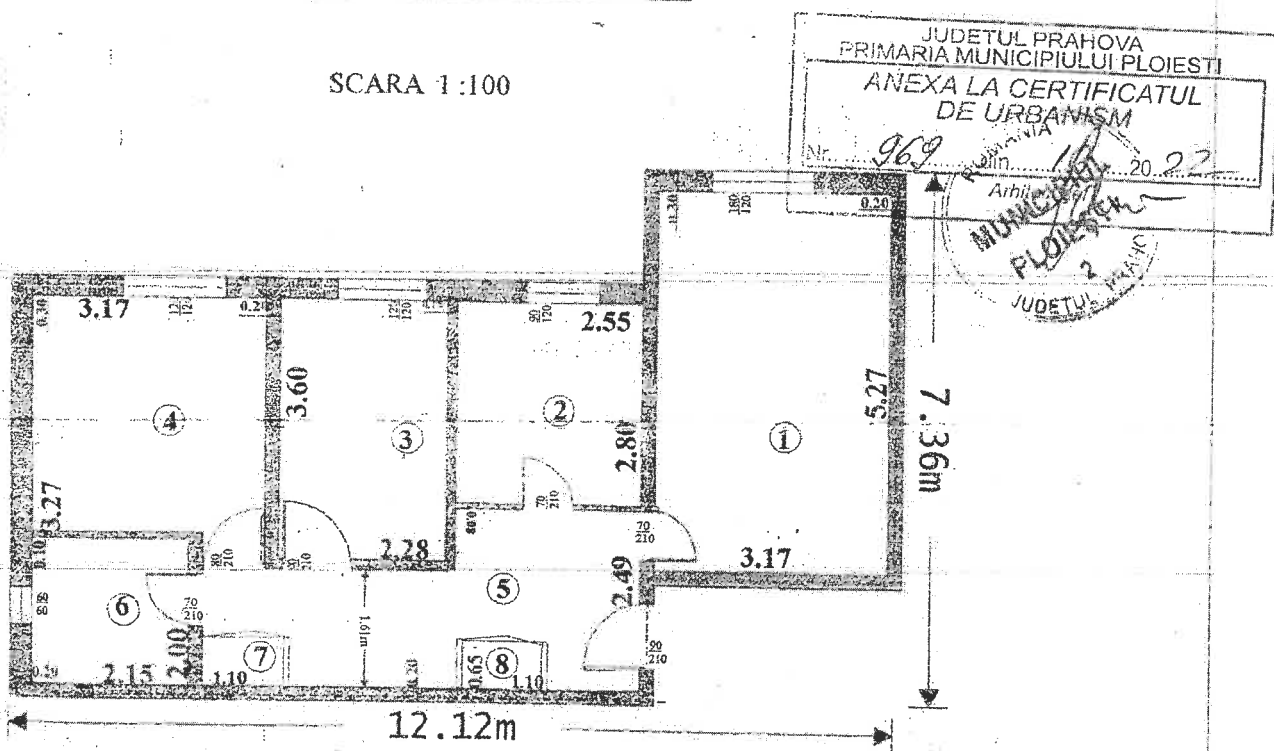
Nr. înregistrare: 2444, data: 09.12.2001, anul: 2001
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberata la data de 10-12-2002
Tariful: 5 cu chitanta nr. 333681
Referent: L.S.

COMAN MARLENA
REFERENT



RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM

Nr. 969, data: 10.12.2001, anul: 2001

Arhivă
MUNICIPIUL PLOIESTI
JUDETUL PRAHOVA

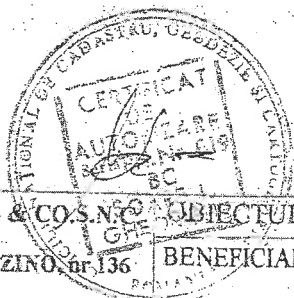
NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	CAMERA DE ZI	16.71
2	BUCATARIE	7.13
3	DORMITOR	8.21
4	DORMITOR	10.37
5	HOL	10.24
6	BAIE	4.30
7	DEBARA	0.71
8	DEBARA	1.11
TOTAL SUPRAFATA UTILA		58.79

OFICIUL DE CADASTRU
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
JUDETUL PRAHOVA
Nr. înreg. 4611, data: 05-04-2001
VERIFICAT SI RECEPTIAR
INSPECTOR V. POPA MARLENA



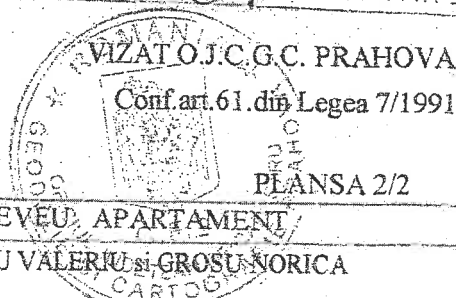
04.2001

S.C. TOPO SOARE, GRIGORE & CO. S.R.L.
PLOIESTI, str. Gh. Gr. CANTACUZINO, nr. 136



OBJECTUL: RELEVU APARTAMENT

BENEFICIAR: GROSU VALERIU si GROSU NORICA



Conf. art. 61. din Legea 7/1991

PLANSĂ 2/2

Aut. O.N.C.G.C.

nr.017/1999; nr.019/1999; nr. 1094/1999

MUN. PLOIESTI, STR. ENACHITA VACARESCU, bl. 120 F, sc.B, ap.22

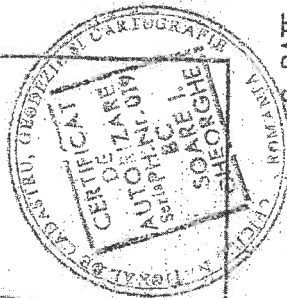
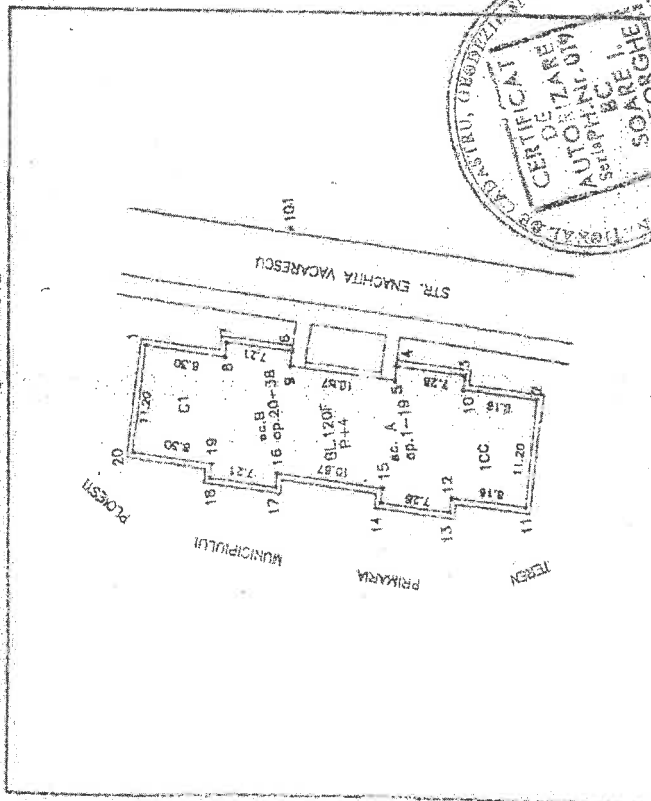
CUMPARATOR: MANGULEA CRISTIAN si IULIA

eliberata la data 12-12-2012
 Tariful
 Referent
 L.S.

COMAN MARIANA
 REFERENT

Judetul PRAHOVA
 Teritoriul administrativ PLOIEȘTI
 Cod SIRUTA
 Cod intravilan/extravilan

SCHITA BUNULUI IMOBIL



DA BUNULUI IMOBIL
 in str. EN. VACARESCU nr. 17 A
 Bl. 120F, Sc. B, Ap. 22

70x
 Sectiune plan/nomenclatura
 Nr. sector cadastral
 Nr. cadastral al bunului imobil
 Nr. carte funciara

A. DATE REFERITORE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentii
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	101	513			BORQUEA = 0.101
TOTAL			513			

B. DATE REFERITORE LA CONSTRUCTIE

Nr. corp cladire/constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentii
1	2	3	4	5
01	CLADIRE DE LOCUINTA	513	CLOC	PH = 2 locuri 3 apartamente
TOTAL		513		

C. DATE REFERITORE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUS	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii / eliberarii	Cod grupa proprietar	Suprafata din act (mp sau mp)	Modul de detinere teren/constructia	Mentii	
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviz *
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	GROSU VALERIU	STR. EN. VACARESCU, Nr. 17 A, Bl. 120F, Sc. B, Ap. 22.	1580210293/4	C.V./C. - Nr. 835/20.04.1993	F	16.92	Su = 58.55	Da	Da
5	GROSU NORICA	---	2600626293/24	---	F	---	---	---	---

INTOCMIT, 04.2.2001

Verificat

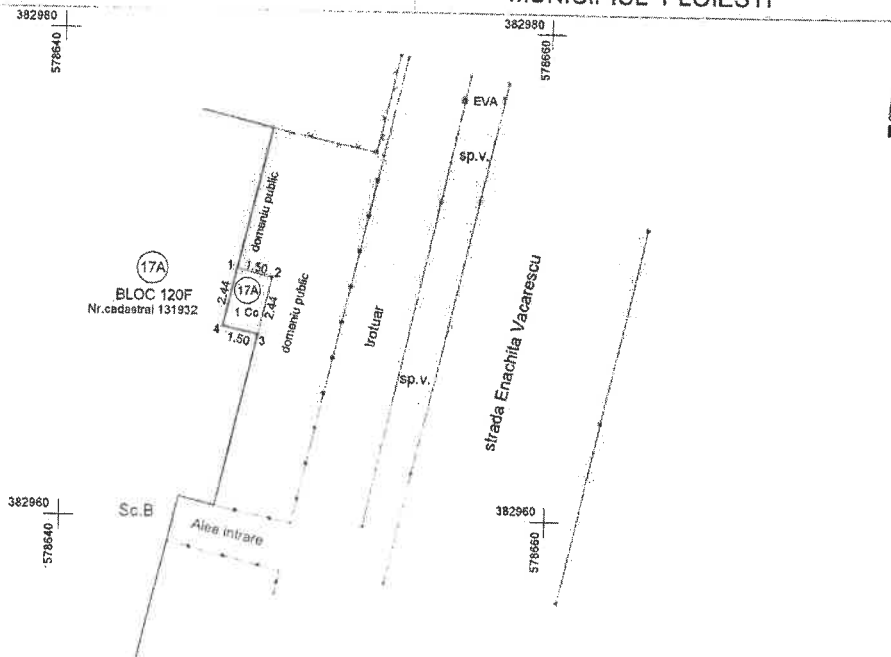


ANEXA NR. 2 LA HCL NR.



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	4	strada Enachita Vacarescu nr.17A, bloc 120F Ploiesti
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	MUNICIPIUL PLOIESTI	



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 3.66 mp
Total		4	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3.66 mp

Executant: PFA ION STEFAN
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

ION STEFAN
Semnat digital
de ION STEFAN
Data: 2023.01.11
09:41:12 +02'00'

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

Data: 30.11.2022