

MUNICIPIUL PLOIESTI



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr. 30, bloc 13, etaj 2, jud. Prahova
Email: office@kido-advisors.ro
Web: www.kido-advisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2598/04.01.2025

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 4.70 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 3512, parter, apart 2, jud. Prahova si Teren intravilan in suprafata de 5,00 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 3512, parter, apart 2, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

05.12.2024

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.



1 SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 4,70 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152713 a loc. Ploiesti, având nr cad 152713.
- Teren intravilan în suprafața de 5,00 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152711 a loc. Ploiesti, având nr cad 152711.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului neafectat de restricții de construire.

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Splaiului, la care are un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152711, respectiv un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152713. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat), în vederea stabilirii suprafeței, în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub forma de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

În urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt sumă ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

MUNICIPIUL PLOIESTI

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.



In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152713	7.602,52	1.527,50	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152711	8.087,79	1.625,00	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152713	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152711	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma abordarii prin piata.

Astfel:

Valoarea de piata – nr cad 152713= 1.527,50 euro, respectiv 7.602,52 lei

Valoarea de piata – nr cad 152711= 1.625,00 euro, respectiv 8.087,79 lei

Valoarea redeventei – nr cad 152713- este de 61,10 euro/ an, echivalent a aprox 304,10 lei/an.

Valoarea redeventei – nr cad 152711- este de 65,00 euro/ an, echivalent a aprox 323,51 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii, 05.12.2024.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

MUNICIPIUL PLOIESTI

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România:



Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE



Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținatori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de proprietar sau de clientul acesteia, in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazurilor in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024





1 SINTEZA EVALUARII	8
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	8
2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	8
2.2 Scopul evaluarii	8
2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	8
2.4 Tipul valorii si moneda raportului	9
2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei	9
2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	9
2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate	10
2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale	10
2.8.1 Ipoteze.....	10
2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	12
3 PREZENTAREA DATELOR	13
3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica	13
3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor	14
3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	15
4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	17
4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)	17
4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii	17
4.3 Abordarea prin piata	18
4.4 Metoda extractiei	23
4.5 Metoda alocarii	23
4.6 Metoda reziduala	24
4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare	24
4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii	24
4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	24



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 4,70 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152713 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152713.
- Teren intravilan în suprafata de 5,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152711 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152711.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un **Certificat de urbanism pentru informare**. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Splaiului, la care are un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152711, respectiv un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152713.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**, in vederea stabilirii superficiei, in baza **Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023**.

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinând seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.”

In urma analizarii in detaliu a pietei imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat ca piata terenurilor de inchiriat se afla in faza incipienta, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesara in estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (superficiei), s-a facut similitudinea intre aceasta si redeventa pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plati pentru utilizarea terenului, tinandu-se seama de natura terenului, de destinatia constructiei de pe teren, de zona in care se afla terenul, si de alti factori care ar

avea influenta asupra valorii terenului.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amplexarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **05.12.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **05.12.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **05.12.2024** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

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

Glosar 2022

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;



- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



Ipoteze speciale: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați in cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren intravilan, dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan în suprafata de 4,70 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152713 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152713.
- Teren intravilan în suprafata de 5,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 35I2, parter, apart 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152711 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152711.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Splaiului, la care are un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152711, respectiv un front stradal de 1.20 ml- nr cad 152713. Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii superficiei, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.”

In urma analizei in detaliu a pietei imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat ca piata terenurilor de inchiriat se afla in faza incipienta, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesara in estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (superficiei), s-a facut similitudinea intre aceasta si redeventa pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plati pentru utilizarea terenului, tinandu-se seama de natura terenului, de destinatia constructiei de pe teren, de zona in care se afla terenul, si de alti factori care ar avea influenta asupra valorii terenului.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 188075/04.12.2024;
- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 188091/04.12.2024;
- Hotararea nr 502/22.10.2024
- Extras de plan cadastral
- Plan de amplasament

In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).



3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona mediana, pe Str Splaiului, in cartierul Ghoerghe Doja.

Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla blocuri de locuinte.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Str Splaiului, la care are un front stradal de 1.20 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Topografia terenului este plana. Lotul de teren are forma dreptunghiulara.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat- nr cad 152713



Amplasament evaluat- nr cad 152711

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii.



Decembrie 2024

Pentru a avea o influență asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la aceeași piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piața din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării la data evaluării.

Piața specifică tipului de proprietate analizată este piața terenurilor intravilane din Localitatea Ploiești, jud. Prahova. Analiza datelor culese din aria de piață definită la (2.2) a presupus examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare celei evaluate.

Analiza ofertei

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.

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri pentru construcții rezidențiale este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vânzare la prețuri cuprinse în intervalul 350 - 394 euro/mp, în funcție de suprafața, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiești, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile.

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc construcția unei locuințe.

În general cererea de terenuri în zona este medie cu tendința de ușoară creștere etc.

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Ghosar SEV- 2020 ca fiind:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potientiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea rezidentiala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.



4.3 Abordarea prin piata

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Această abordare a fost aplicată.

Comparabilele folosite sunt următoarele:

Comparabila 1:

IMOBILIARE

Suprafață teren = 353 mp

Localizare

Google

Teren intravilan de vânzare, zona Republicii, 353 mp

134.140 EUR
PPET negociabil

ID OFERTA **MSH5046TA**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafața teren:	353 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	26.7 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafața construită:	-
Tip teren:	Construcții		

Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități pe teren

Alte informații

Alte caracteristici: Construcție demolabilă, La sosea, Acces auto, Teren împrejmuit

Detalii zonă: Străzi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Mentiuți: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot apărea mici diferențe în realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-republicii-353-mp-msh5046ta>

Comparabila 2:

**Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 508 mp****200.000 EUR**ID OFERTA: **MSH7918VM**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	508 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	22.93 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	124.58 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Alte caracteristici: Constructie demolabila, Acces auto, Teren imprejmuit

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

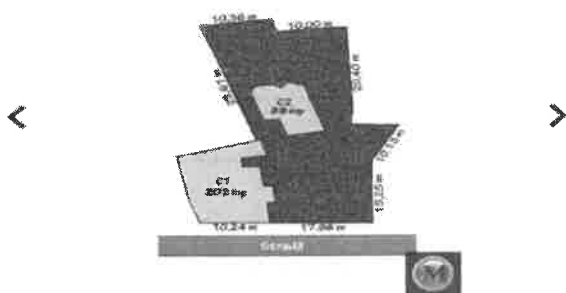
Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-508-mp-msh7918vm>

Comparabila 3:

Suprafata teren = 1063 mp

**Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1063 mp****350 EUR/mp**ID OFERTA: **X2L813023**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1063 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	28.2 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	200 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

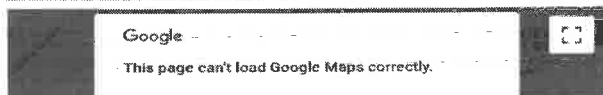
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Destinatie: rezidential

Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

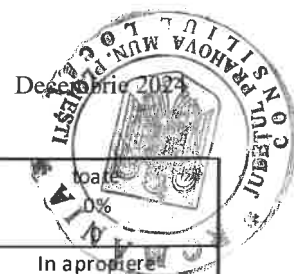
Localizare<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-1063-mp-x2l813023>



Nr cad 152713

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		134,140	200,000	372,050
Suprafata- m²	4.70	353	508	1,063
Pret oferta €/m²		380	394	350
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		38	39	35
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		342	354	315
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		342.0	354.3	315.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		342	354	315
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		342	354	315
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		342	354	315
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 3512, parter, apart 2, jud. Prahova	Ploiesti- zona Republicii	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		0%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		0.00	-35.43	-31.50
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	1.20	27	23	28
procentul laturilor	0.31	2.02	1.04	0.75
Ajustare		-15%	-5%	-3%
Valoarea ajustare		-51.30	-17.72	-9.45
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		



Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	4.70	353	508	1,063
Ajustare		5%	5%	10%
Valoarea ajustare		17.10	17.72	31.50
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	constructie demolabila
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		17.10	17.72	15.75
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilelor, deoarece se vand cu constructii demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		-17	-18	6
		-5%	-5%	2%
ajustare bruta		85.50	88.58	88.20
		22.50%	25.00%	28.00%
Pret ajustat		325	337	321
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	325.00	1,617.56		
Valoare teren	1,527.50	7,602.52		
Curs Euro	4.9771	3		



Nr cad 152711

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		134,140	200,000	372,050
Suprafata- m²	5.00	363	508	1,063
Pret oferta €/m²		380	394	350
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		38	39	35
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		342	354	315
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		342.0	354.3	315.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		342	354	315
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		342	354	315
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		342	354	315
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Splaiului nr 8, bloc 3512, parter, apart 2, jud. Prahova	Ploiesti- zona Republicii	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		0%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		0.00	-35.43	-31.50
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	1.20	27	23	28
procentul laturilor	0.29	2.02	1.04	0.75
Ajustare		-15%	-5%	-3%
Valoarea ajustare		-51.30	-17.72	-9.45
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	5.00	353	508	1,063
Ajustare		5%	5%	10%
Valoarea ajustare		17.10	17.72	31.50
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	constructie demolabila
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		17.10	17.72	15.75
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilelor, deoarece se vand cu constructii demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		-17	-18	6
		-5%	-5%	2%
ajustare bruta		85.50	88.58	88.20
		22.50%	25.00%	28.00%
Pret ajustat		325	337	321
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	325.00	1,617.56		
Valoare teren	1,625.00	8,087.79		
Curs Euro	4.9771		3	

4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.6 Metoda reziduala

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152713	7.602,52	1.527,50	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152711	8.087,79	1.625,00	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152713	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152711	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber) cea mai pretabila abordare este prin piata.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un teren liber.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma abordarii prin piata.

Astfel:



valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euró
152713	7.602,52	1.527,50
152711	8.087,79	1.625,00

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei – nr cad 152713- este de 61,10 euro/ an, echivalent a aprox 304,10 lei/an.

Valoarea redeventei – nr cad 152711- este de 65,00 euro/ an, echivalent a aprox 323,51 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 05.12.2024.

**ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

În urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiești, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt sumă ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

Redevența reprezintă o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minimă a pretului 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 pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Nr cad 152713

Valoare de piață/ 25 ani= Redevența anuală

1.527,50 euro/ 25= 61.10 euro/ an

Astfel,

Valoarea redevenței este de 61.10 euro/ an, echivalent a aprox 304,10 lei/an.

Nr cad 152711

Valoare de piață/ 25 ani= Redevența anuală

1.625,00 euro/ 25= 65,00 euro/ an

Astfel,

Valoarea redevenței este de 65,00 euro/ an, echivalent a aprox 323,51 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii







ANEXA 3: Documente

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 502

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilelor terenuri situate în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bl. 35I2 adiacente apartamentului nr. 2, din bl. 35I2, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 568/15.10.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Cristian-Mihai Ganea și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.356/11.10.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 1461/15.10.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilelor - terenuri situate în Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, adiacente apartamentului nr. 2, din bl. 35I2, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale, încheiat în data de 11.10.2024;

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 conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 25/14.03.1997 a Consiliului Local al municipiului Ploiești;

Văzând Procesul Verbal din data de 10.09.2024 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, 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 imobilelor-terenuri în suprafață de 4,7 mp și 5,0 mp, adiacente apartamentului nr. 2, situat în Ploiești, str.



Splaiului, nr. 8, bl. 3512, parter, identificate conform Anexei nr. 1, Anexei nr. 2 și Anexei nr. 3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Data în Ploiești astăzi, 22 octombrie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu-Alexandru SIMIONESCU

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 502 /

Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr. crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
1	Ploiești, Str. Splaiului, nr.8, bl. 3512,	Teren adiacent apartamentului nr.2 din blocul 3512	Suprafață = 4,7 m.p.
2	Ploiești, Str. Splaiului, nr.8, bl. 3512,	Teren adiacent apartamentului nr.2 din blocul 3512	Suprafață = 5,0 m.p.

Director Executiv,
Carmen Daniela BUCURDirector Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TABĂRĂȘef S.I.E.B.,
Gabriela MÎNDRUȚIUȘef S.P.V.P.A.A.E.,
Elena GUZUÎntocmit: Consilier S.I.E.B. - Alina Mel-Rosu
Consilier S.P.V.P.A.A.E. - Ionela Dia

ANEXA NR. 2 LA FIC 0027/2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 500 (Intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
	5 mp.	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35/2, ap. 2
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Observatii
1	Cc	5	Teren intravilan, in suprafata de 5,0 mp. aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35/2, ap. 2, Parter.
Total		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Denumire	Suprafata construita la sol (mp.)
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului: 5=5 mp.

Executant: DRAGOMIR TRIVAN Confirm executarea masurarii pe teren, corectitudinea informatiilor documentatiei cadastrale si a acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: ianuarie 2024	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
---	---



ANEXA NR. 5 LA P.L.L. 592/2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
	5 mp	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, jud. Prahova
Nr. Carte Funciara		Capitale, Administrativ, Terenului (L.N.T.)
		PLOIESTI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentii
	Cc	5	Teren intravilan, in suprafata de 4.7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter
Total		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Denumire	Suprafata construita la sol (mp.)	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului: S=5 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN Confirm executarea masurarii teren, corectitudinea inregistrarii documentelor cadastrale si a respectarii acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: Ianuarie 2024	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrati si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafă Data: Stampila BCPI
---	---



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
București, 15.05.2014

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 152713 Florești

Mr. George	189075
Zed	04
Lins	12
Anul	2024

THE VERDICT

1001834449



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravital

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Splaiului, Nr. 8, Bl. 3512, Ap. 2, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
Al	152713	5	Teren neîmprejmuit: Teren intrav., în suprafața din măsuratori de 4,7 mp, aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului nr. 8, bloc 35/2, an. 2. Partea.

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
188075 / 04/12/2024		
Act Administrativ nr. 502, din 22/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI:		
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1

C. Parte III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 152713 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

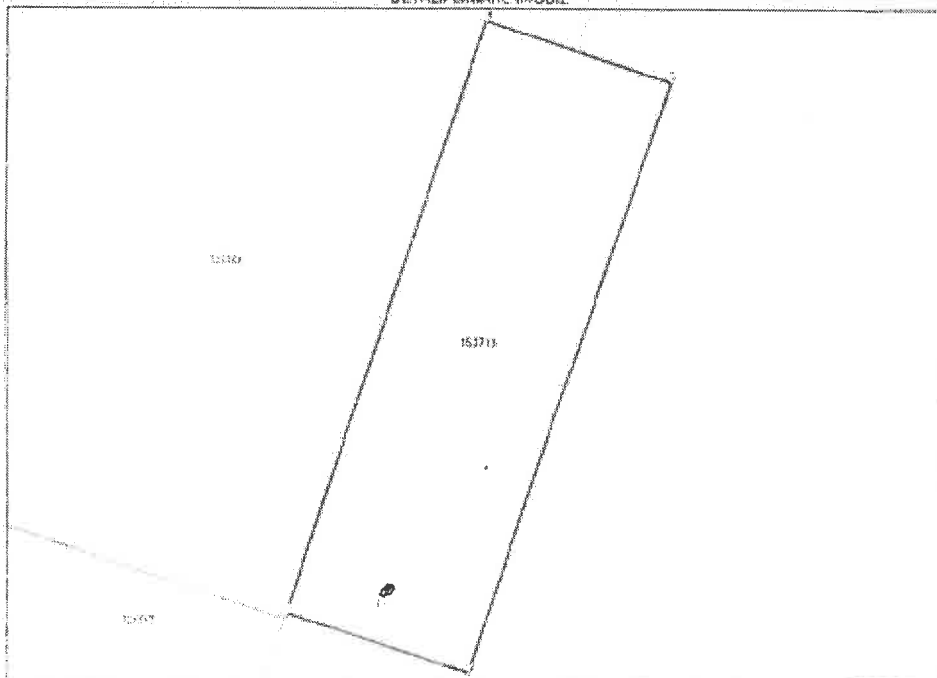
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
152713	5	Teren intrav., in suprafata din masuratori de 4.7 mp, aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



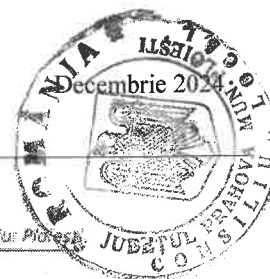
Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	5	-	-	-	Teren intrav., in suprafata din masuratori de 4.7 mp, aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.2
2	3	3.9
3	4	1.2
4	1	3.9



Carte Funciară Nr. 152713 Comuna/Oras/Municipiu: Ploesti.

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa 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,

Asistent Registratură,

Referent,

12-12-2024

IONICA BAICU

Data eliberării,

(parafă și semnătură)

(parafă și semnătură)



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152713 / 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	108075
Ziua	04
Luna	12
Anul	2004

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 152713 / UAT Ploiești
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Splaiului, Nr. 8, Bl. 3512, Ap. 2, Jud.

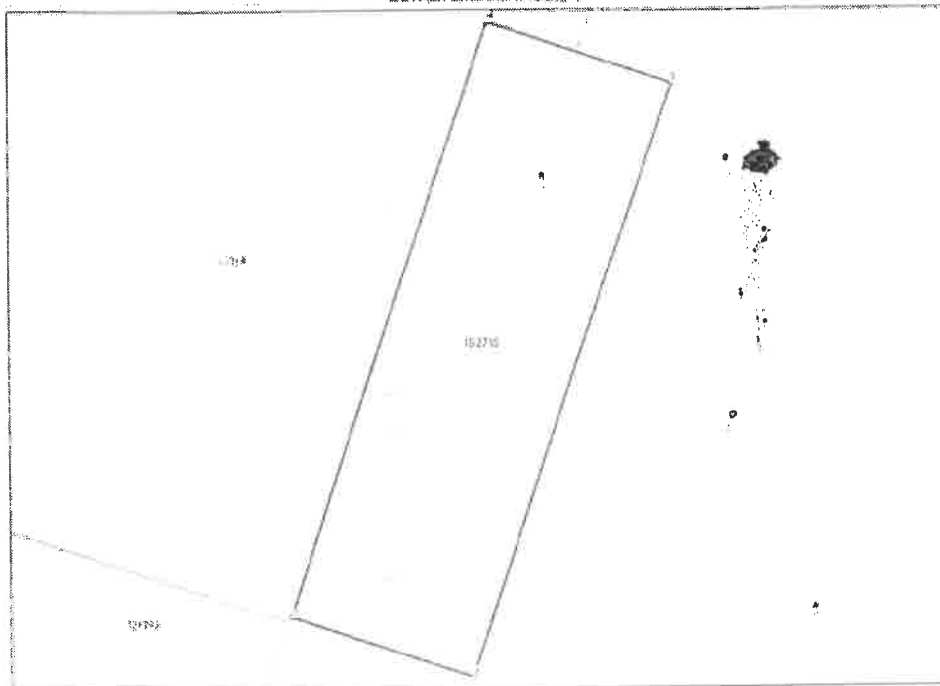
Prahova

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152713	5	Teren intrav., în suprafața din măsuratori de 4,7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

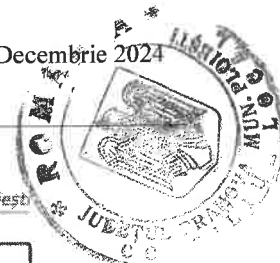




Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152713 / UAT Ploiesti

Incadrare in zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152713 / UAT Ploiest

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construite	DA	5			Teren intrav., în suprafață din măsuratori de 4,7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.
	TOTAL:		5			

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 (m)
1	2	1.2
2	3	3.9
3	4	1.2
4	1	3.9

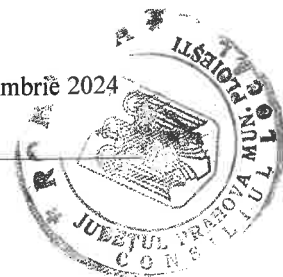
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** 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: 05-12-2024
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIHAELA CORBU



ANEXA NR. 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
152713	5 mp.	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, jud. Prahova
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentii
1	Cc	5	teren intrav., in suprafata din masuratori de 4,7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.
	total	5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp.)
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului: 8=5 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN Conținutul prezentei mapamonturi este în conformanță cu planșele de proiectare și măsurătorile efectuate în teren. Semnatura și stampila: Traian Dragomir Data: 10.11.2024	Inspector: Conținutul prezentei mapamonturi este în conformanță cu planșele de proiectare și măsurătorile efectuate în teren. Semnatura și stampila: Alina Corbu Data: 10.11.2024 Stampila OGPI
--	---



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 152711 Ploiești

Nr. cerere: 188091
Zile: 04
Luna: 12
Anul: 2024

Cod verificare:
100153467103



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Splaiului, Nr. 8, Bl. 3512, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	152711	5	Teren neîmprejmuit. Teren intrav. în suprafața din măsuratori, 5,0 mp, aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
188091 / 04/12/2024 Act Administrativ nr. 502, din 22/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI.	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 152711 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

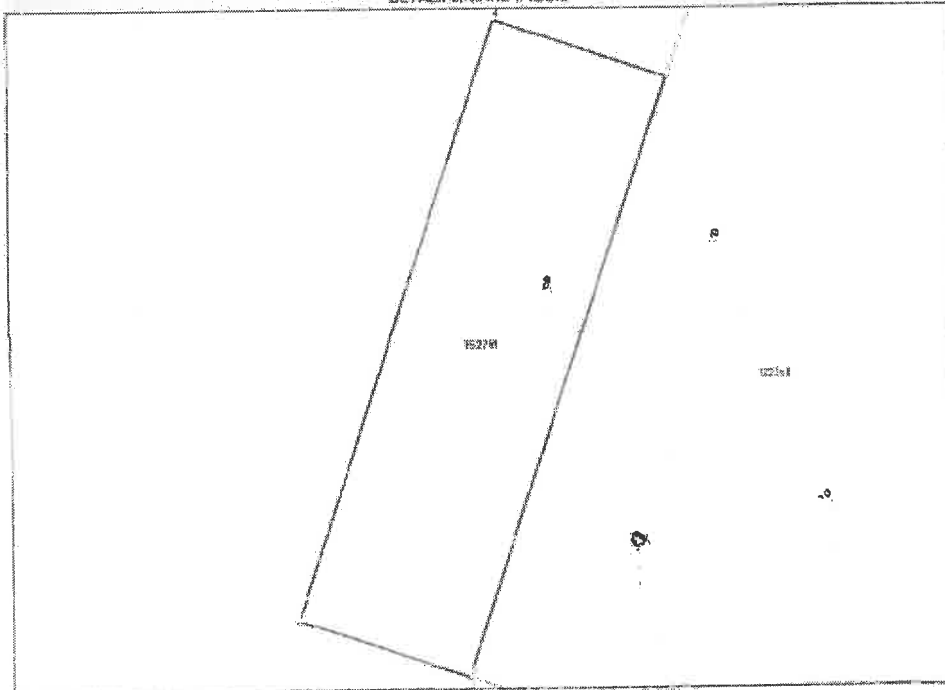
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
152711	5	teren intrav. în suprafața din măsuratori, 5,0 mp, aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2. Parter.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	5	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

** 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. 152711 Comuna/Oraș/Municipiul Ploiești

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea 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,

12-12-2024

Data eliberării,

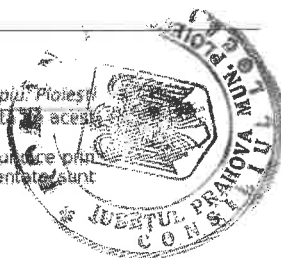
Asistent Registrator,

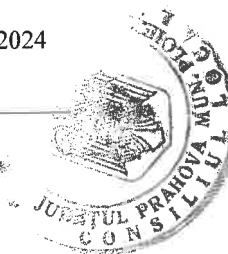
GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

Referent,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152711 / UAT Ploiesti


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 60, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. copie	188091
Ziua	04
Luna	12
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 152711 / UAT Ploiești

TEREN intravilan

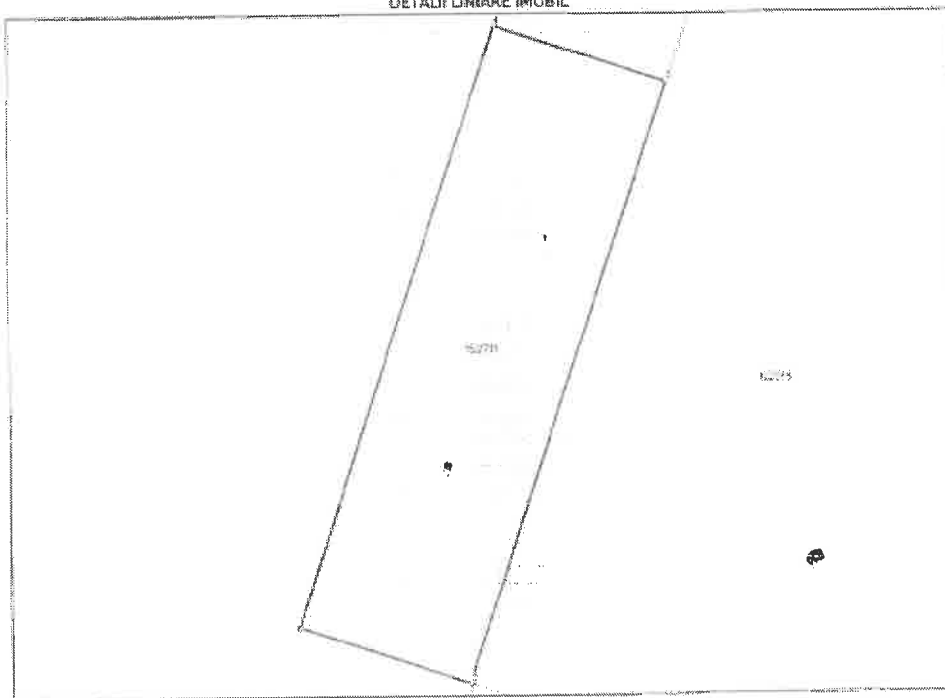
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Splaiului, Nr. 8, Bl. 3512, Jud. Prahova

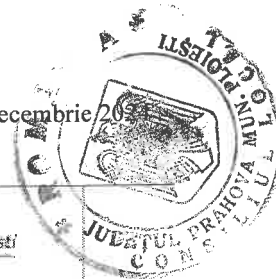
Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152711	5	Teren intrav., în suprafață din măsuratori, 5.0 mp. aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152711 / UAT Ploiesti

Incadrare in zona
scară 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152711 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Infra via	Suprafața (mp)	Tarță	Parcelă	Observații / Referințe
1	cursi construcții	DA	5			
	TOTAL:		5			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.2
2	3	4.2
3	4	1.2
4	1	4.2

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereio 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: 04-12-2024.
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

DENIS VALENTINA IONESCU



ANEXA NR. 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
152711	5 mp.	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, jud. Prahova
Nr. Carte Funciar		Unitate Administrativ-Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Observatii
1	Ce	5	teren intrav., in suprafata din masuratori, 5.0 mp. aferent balconului 2 adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului nr. 8, bloc 3512, ap. 2, Parter.
Total		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCII

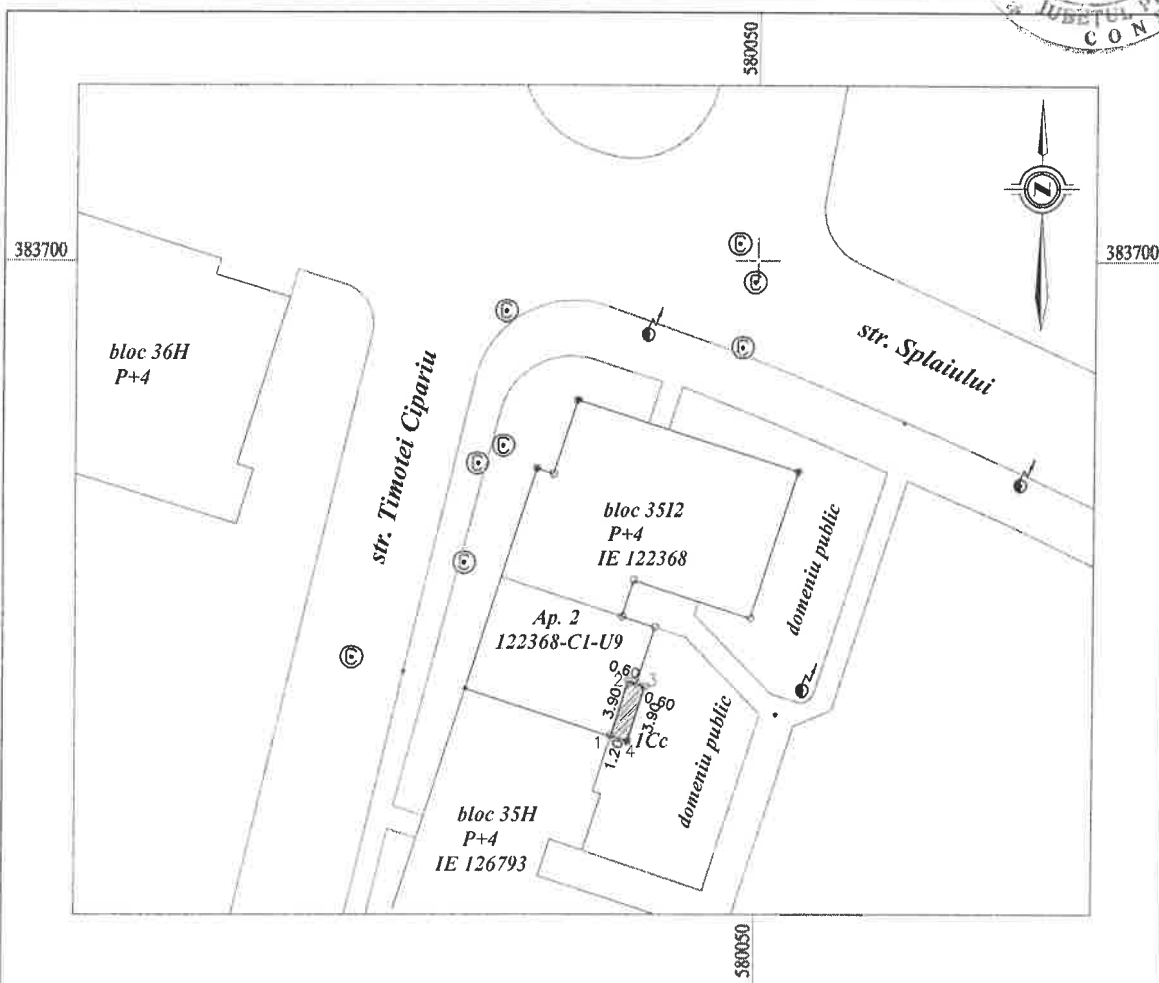
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp.)
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului, S=5 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN Confirm executarea masuratorilor la teren, exactitudinea informarii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Traian Dragomir Data: 10.11.2024	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Data: _____ Stampila BCP
--	--

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
152713	5 mp.	mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, jud. Prahova
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	PLOIESTI	

**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	Cc	5	Teren intrav., in suprafata din masuratori de 4.7 mp. aferent balconului 1, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 3512, ap. 2. Parter.
Total		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului: S=5 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN

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

Semnatura si stampila

Data: 10.11.2024

Traian

Dragomir

Semnat digital de

Traian Dragomir

Data: 2024.12.03

17:21:56 +02'00'

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrati si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Mihaela Corbu

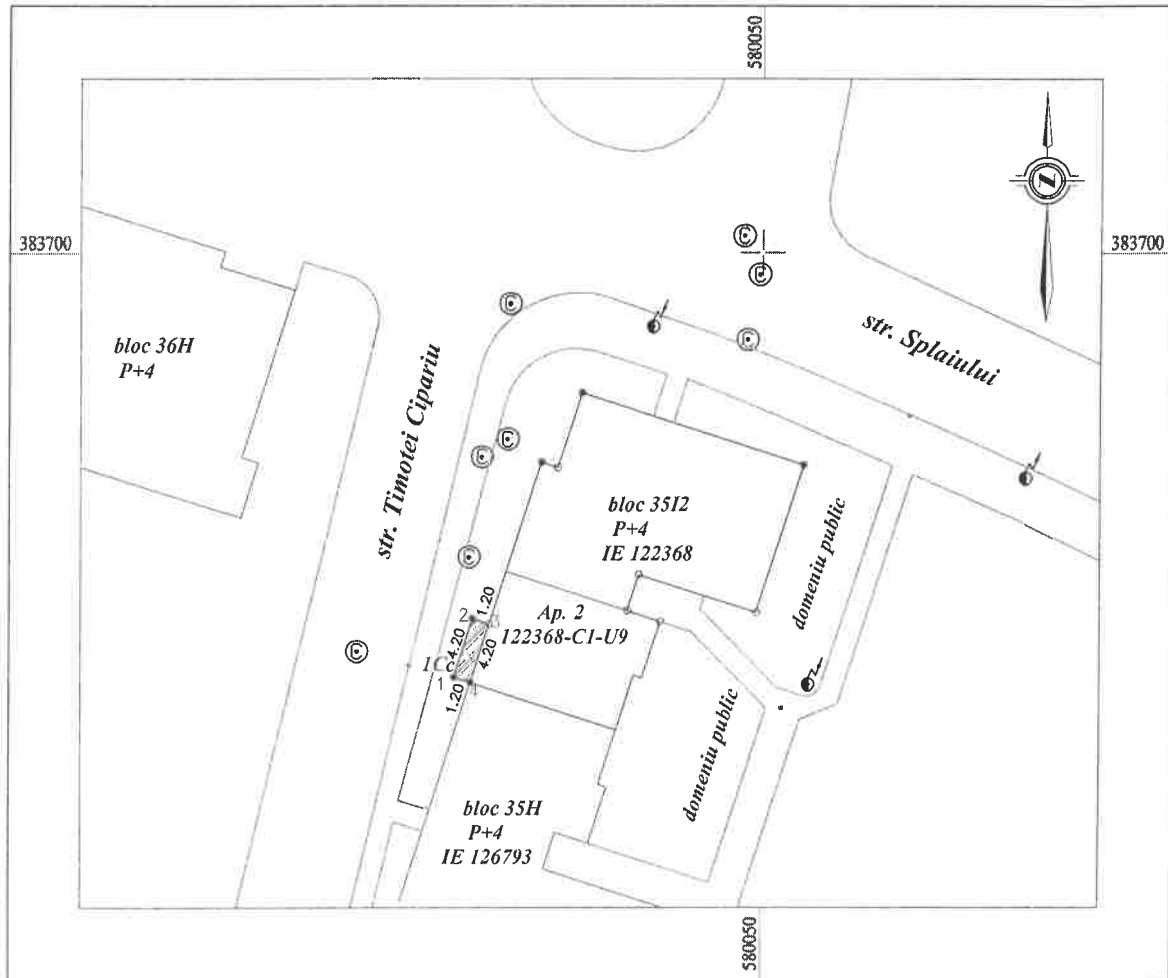
Semnat digital de Mihaela Corbu
Data: 2024.12.05 12:20:21
+02'00'

Stampila BCPI

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. 72/2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1 : 500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
152711	5 mp.	mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, jud. Prahova.
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI

**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
I	Cc	5	Teren intrav., in suprafata din masuratori, 5.0 mp. aferent balconului 2, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 8, bloc 35I2, ap. 2, Parter.
Total		5	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului: S=5 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN	Inspector:
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integratasei atribuirea numarului cadastral
Semnatura si stampila Traian Dragomir	Semnatura si parafa
Data: 10.11.2024	Data:
Semnat digital de Traian Dragomir Data: 2024.12.03 17:03:06 +02'00'	Ionescu Denis-Valentina Semnat digital de Ionescu Denis-Valentina Data: 2024.12.04 12:51:30 +02'00'
	Stampila BCPI