

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 307

privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 9,31 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 358/15.07.2024 al consilierilor locali Valentin Marcu, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 230/15.07.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr.1022/15.07.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 9,31 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 259/22.07.2024 al Direcției Economice;

Luând în considerare procesele verbale din data de 24.04.2024 și din data de 03.07.2024, precum și avizul din data de 03.07.2024 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.662/22.12.2022, suprafața de teren de 9,31 m², adiacentă imobilului situat în strada Bahluiului, nr. 14, bloc 150, scara B, ap. 44, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea domnului Filimon Virgiliu Rareș, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 6814/04.04.2024;

În baza art. 548 pct. (4), art. 550 pct. (1) și art. 693-702 din Noul Cod Civil;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (6) lit. b), art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Însușește raportul de evaluare nr. 2455/09.06.2024, întocmit de către SC KIDO ADVISORS SRL, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 9,31 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter, număr cadastral 150906, Carte Funciară nr.150906, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Stabilește valoarea redevenței datorate pentru folosința terenului în suprafață de 9,31 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap. 44, parter, la suma de 372,51 lei/an, la nivelul anului 2024.

Art. 3 Aprobă încheierea unui contract de superficie între Municipiul Ploiești și domnul Filimon Virgiliu Rareș pentru folosința terenului în suprafață de 9,31 m², număr cadastral 150906, Carte Funciară nr. 150906, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) Durata contractului de superficie este de 49 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii;

b) Domnul Filimon Virgiliu Rareș va achita Municipiului Ploiești, integral, până la semnarea contractului de superficie, suma de 982,61 lei, sumă datorată pentru ocuparea fără forme legale în ultimii 3 ani a suprafeței de teren de 9,31 m² adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Bahluiului, nr.14, bloc 150, scara B, ap.44, parter;

c) Domnul Filimon Virgiliu Rareș va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren în sumă de 372,51 lei/an, pe toată durata contractului de superficie. Suma se va actualiza anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

d) Contractul de superficie, ce are ca obiect suprafața de teren sus menționată, să fie perfectat la un notar public autorizat, în termen de maxim 60 zile calendaristice de la data adoptării prezentei hotărâri;

e) Domnul Filimon Virgiliu Rareș are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de superficie;

f) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3, lit. b) și lit. e), contractul de superficie nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art. 4 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Filimon Virgiliu Rareș prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi, 30 iulie 2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae-Vlad FRUSINA**

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

307/2024
Măi 2024

MUNICIPIUL PLOIESTI



EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2455/09.06.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 9.31 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

27.05.2024

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

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 9.31 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150906 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150906.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului nr 44 .

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Bahluiului.

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-Domeniul privat**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietatii 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

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

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

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150906	9.312,95	1.871,31	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
150906	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin abordarea prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 1.871,31 euro, respectiv 9.312,95 lei

Valoarea redevenței este de 74,85 euro/ an, echivalent a aprox 372,51 lei/an.

la cursul valutar de 4,9767 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 27.05.2024.

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 și tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduala;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului și 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.

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:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori 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 stimulente 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 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informațiile furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare în legătură cu clientul sau cu proprietatea evaluată vor fi considerate confidențiale, cu excepția cazului în care sunt date considerate în mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, 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



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	7
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	21
4.5	Metoda alocarii	21
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	22
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	22
		6



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 superficiei, 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 9.31 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150906 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150906.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului nr 44 .

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

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.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Bahluiului.

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.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI-Domeniul privat**, 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 în ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării, în ipotezele și condițiile exprimate în cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

2.5 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **27.05.2024**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **27.05.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **27.05.2024** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Inspectia proprietății s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

Conform acestora, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" 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



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 raspundere 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 evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și 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 bazează 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 sau structurii clădirii (părților ascunse) 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 ale clădirii 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 și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- 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 si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate descrisa si luata in considerare in 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 cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, 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 distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului nr 44 .

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

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 9.31 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova, inregistrat in Cartea Funciara nr 150906 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150906.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului nr 44.

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

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.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Bahluiului.

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.**

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 30437/29.02.2024;
- Hotararea nr 662/22.12.2022 privind inregistrarea in domeniul privat al Municipiului Ploiesti a imobilului teren situate in Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, adiacent apartamentului nr 44 din blocul 150, scara B, parter
- Plan de amplasament
- Extras de plan cadastral de carte funciara nr 30437/29.02.2024

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 de vest, pe Str Bahluiului, in imediata apropiere a Brd, benzinarie OMV, in cartierul 9 Mai- Lamaita.

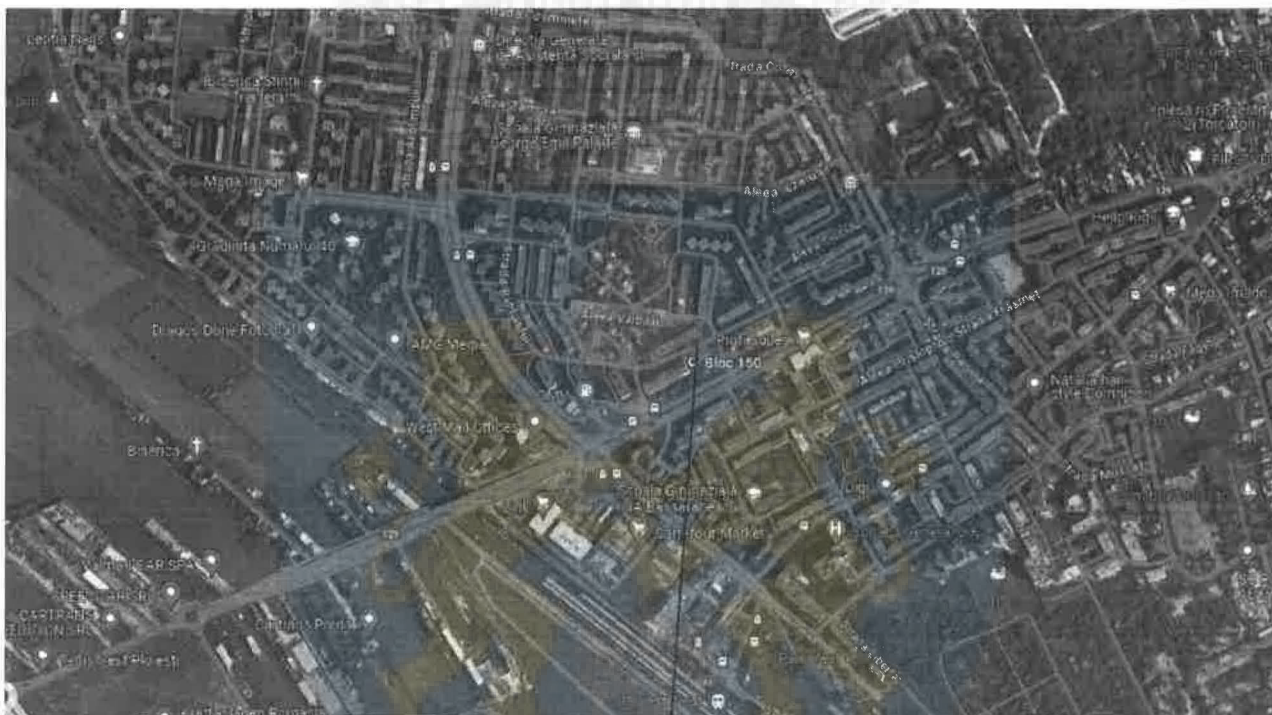
Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla blocuri de apartamente cu si fara spatii comerciale la parter, spatii bancare, scoli, Altex, West Mall, supermarketuri precum Lidl, Carrefour, Profi. Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Bahluiului.

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

Topografia terenului este plana. Categoria de folosinta este curti constructii.

Forma este aproximativ dreptunghiulara.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

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. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii¹.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii comerciale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 165-199 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Anul acesta, piata imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiesti, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile încă din faza de proiect.

Din ce în ce mai mulți cumpărători au din nou încredere, angajează un avocat sau un consultant comercial și își asumă plata unui avans pentru achiziția apartamentului în faza de proiect, fie că e doar pe planșă sau la nivel de fundație.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

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 pietei

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pietei 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 estimează cel 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 Glosar 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 potentiale.

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 veniturii.

Metodele de capitalizare a veniturii, 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

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Au fost prezentate cateva oferte de vanzari terenuri in zona analizata sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Suprafata teren = 540 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Marasesti, 540 mp

100.000 EUR

ID OFERTA: **MSH4189UQ**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	540 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10.58 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	126 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Acces auto, Teren Imprejmuit

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

Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

Google

<https://www.marshall- imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-marasesti-540-mp-msh4189uq>



Comparabila 2:

Prima Pagina > Terenul karavane de vanzare in Ploiesti > Teren intravilan de vanzare, zona Parcul Tineretului, 919 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Parcul Tineretului, 919 mp

165 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH36759D

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	919 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	19,98 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	71.43 mp
Tip teren:	Constructii		

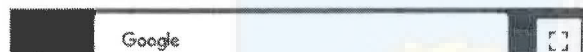
Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Constructie demolabila, Acces auto, Teren imprejuit
 Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport
 Mentiiuni: 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-parcul-tineretului-919-mp-msh36759d>

Comparabila 3:

Teren intravilan, zona Marasesti, liber de constructii- oportunitate de in...

Ploiesti, zona Marăsești - Vezi hartă

160.000 €

Rata de la 3.664 Ron/kun3 Simulează credit

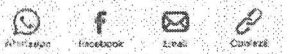


Andreea Trancă
DESTINE IMOBILIARE

0729 222 510
0751 056 690

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



inobilitare.ro

Vrei un credit
oroi pentru tine?

Profita acum de cer



Descriere

Va propunem spre vanzare teren intravilan zona Marasesti.

Terenul are urmatoarele specificatii:

- Intravilan
- 804 mp
- Folosinta terenului - curs constructii
- POT 50%
- CUT 1.5
- teren imprejmuit
- fara constructii actuale

Pentru mai multe detalii, va stam la dispozitie.

[citeste mai putin](#)

Specificatii

ID Anunt: XBCG1304C

Actualizat in 19.03.2024

Suprafata teren: 804 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 19.5 m

UTILITATI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/marasesti/teren-constructii-de-vanzare-XBCG1304C?lista=309605292&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4224427235>



Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		100,000	151,635	168,000
Suprafata- m ²	9.31	540	919	804
Pret oferta €/m ²		185	165	199
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		28	25	30
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%			
Pret ajustat		157	140	169
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		157.4	140.3	169.2
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		157	140	169
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		157	140	169
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			
Conditii de piata	May-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		157	140	169
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Bahluiului nr 14, bloc 150, aferent balconului adiacent apartamentului 44, jud. Prahova	Ploiesti- zona Marasesti	Ploiesti- zona Sala Sporturilor	Ploiesti- zona Marasesti
Ajustare		0%	15%	0%
Valoarea ajustare		0.00	21.04	0.00
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 2 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	7	11	20	
procentul laturilor	5.28	0.21	0.43	
Ajustare		15%	10%	10%
Valoarea ajustare		23.61	14.03	16.92
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.			
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	9.31	540	919	804
Ajustare		10%	20%	15%
Valoarea ajustare		15.74	28.05	25.37
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		3%	3%	0.00%
Valoarea ajustare		4.72	4.21	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructii demolabile.			
		da	da	da
Ajustare neta		44	67	42
		28%	48%	25%
ajustare bruta		44.07	67.32	42.29
		23.80%	48.00%	25.00%
Pret ajustat		201	208	211
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	201.00	1,000.32		
Valoare teren	1,871.31	9,312.95		
Curs Euro	4.9767			

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:

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate



fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;

d) 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
150906	9.312,95	1.871,31	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELAR SI DEZVOLTARI	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150906	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 abordarea 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 imobilul 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	euro
150906	9.312,95	1.871,31

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 74,85 euro/ an, echivalent a aprox 372,51 lei/an.

la cursul valutar de 4,9767 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 27.05.2024.

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

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 (superficieii), 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.

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

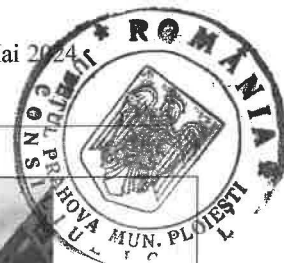
Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

1.871,31 euro/ 25= 74,85 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 74,85 euro/ an, echivalent a aprox 372,51 lei/an.



Fotografii



Localizare



Localizare



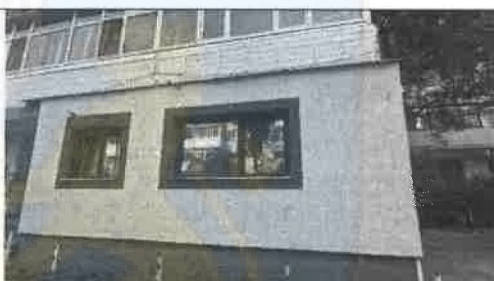
Exterior



Exterior



Exterior



Exterior



Documente

**ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**

HOTĂRĂREA NR. 662

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Bahluiului, nr. 14, bloc 150 adiacent apartamentului nr. 44 din blocul 150, scara B, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 708/09.12.2022 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 403/06.12.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Bahluiului, nr. 14, bloc 150, adiacent apartamentului nr.44 din blocul 150, scara B, parter;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 2036/14.12.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte;

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 06.12.2022;

Văzând Raportul din data de 23.11.2022 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 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 9,31 m.p., situat în Ploiești, str. Bahluiului, nr.14, bloc 150, adiacent apartamentului nr.44 din blocul 150, sc. 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 celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 22 decembrie 2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU**

**Contrasemnează:
p. SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN
Director Executiv**





ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 662/2022

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată:	Adresa imobilului:
	0mp	str. Bahului nr. 14, bl. 150, Jud. Prahova
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	MUN. PLOIESTI	

Nr. Pol.	Coordonata pol. de contur		Lungime (m)
	X (m)	Y (m)	
1	676574.807	676574.201	1.31
2	676575.499	676574.802	6.51
3	676572.939	676598.140	9.42
4	676571.867	676598.344	0.51
5	676571.728	676598.304	1.70
6	676572.207	676598.950	7.01
S=9.32mp			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	9	Teren intravilan în suprafață de 9.32mp aferent balconului aferent apartamentului Mun. Ploiesti, str. Bahului nr. 14, bl. 150, Jud. Prahova
Total		9	

B. Date referitoare la construcții

Coef. constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului=0mp

Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren SC EDROM CART SRL Aut. A.N.C.P.I. Clasa B Seria RD-B-J nr. 1589 VOICU ROMICA	Confirma introducerea imobilului în baza de date integrate și efectuarea numărului cadastral Parafa Semnătura și data, Ștampila BCP Data: Iulie 2024
Semnat digital de VOICU ROMICA Data: 2022.11.07 1429-19-462107	AUTORIZAT VOICU R. ROMICA Categoria B RO-PPI-F Nr. 0222

Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 662/2022

Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	3	
	Str. Bahluiului nr.14, bl.150, Ploiești	Teren adiacent apartamentului 44 din blocul 150, scara B, parter	Suprafață = 9,31 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela BUCUR

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin TABÎRCĂ

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

ȘEF SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI,
Mădălin NEGOIȚĂ

Întocmit: Consilier SIEB - Elena Daniela Dîmă
Consilier SIB - Neagușcu Florentin



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată:	Adresa imobilului:
150906	9mp	str. Bahluului nr. 14, bl. 150, Jud. Prabhva
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		MUN. PLOIESTI

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoriya de folosință	Suprafața (mp)	Menzuri
1	Cc	9	Teren intravilan în suprafața de 8.31mp aferent balconului adiacent apartamentului Mun. Ploiesti, str. Bahluului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, Jud. Prabhva
Total		9	

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Menzuri
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului=9mp

Suprafața din acte=8.31mp

<p>Conținutul prezentei măsurători la teren, corectitudinea necesară documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren</p>	<p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integră și atribuirea numărului cadastral</p>
---	--

SC EDROM CART SRL
Aut. A.N.C.P.L.
Clasa M
Seria RO-B-J
nr. 1889

VOICU ROMICA

Semnal digital de
VOICU ROMICA
Data: 2024.02.29
1303842 402907

AUTORIZAT
VOICU R. ROMICA
Categoriya B
RO-P14-F Nr. 0222

Parafa
Semnatura și data,
Ștampila BOPI
Mariana Popa

Data: Februarie 2024



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 150906 / 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) 53 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	30437
Ziua	29
Luna	02
ANUL	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 150906 / UAT Ploiești

TEREN intravilan

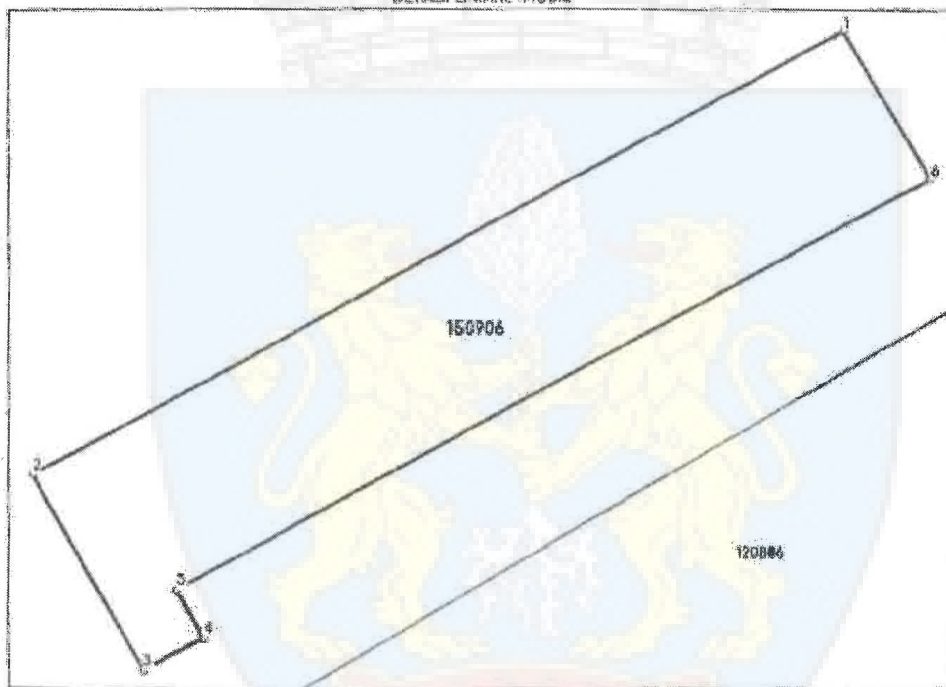
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Bahluiului, Nr. 14, Bl. 150, Jud. Prahova

Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
150906	9	Teren intravilan în suprafață de 9.31 mp aferent balconului adiacent apartamentului, Mun. Ploiești, str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, Jud. Prahova.

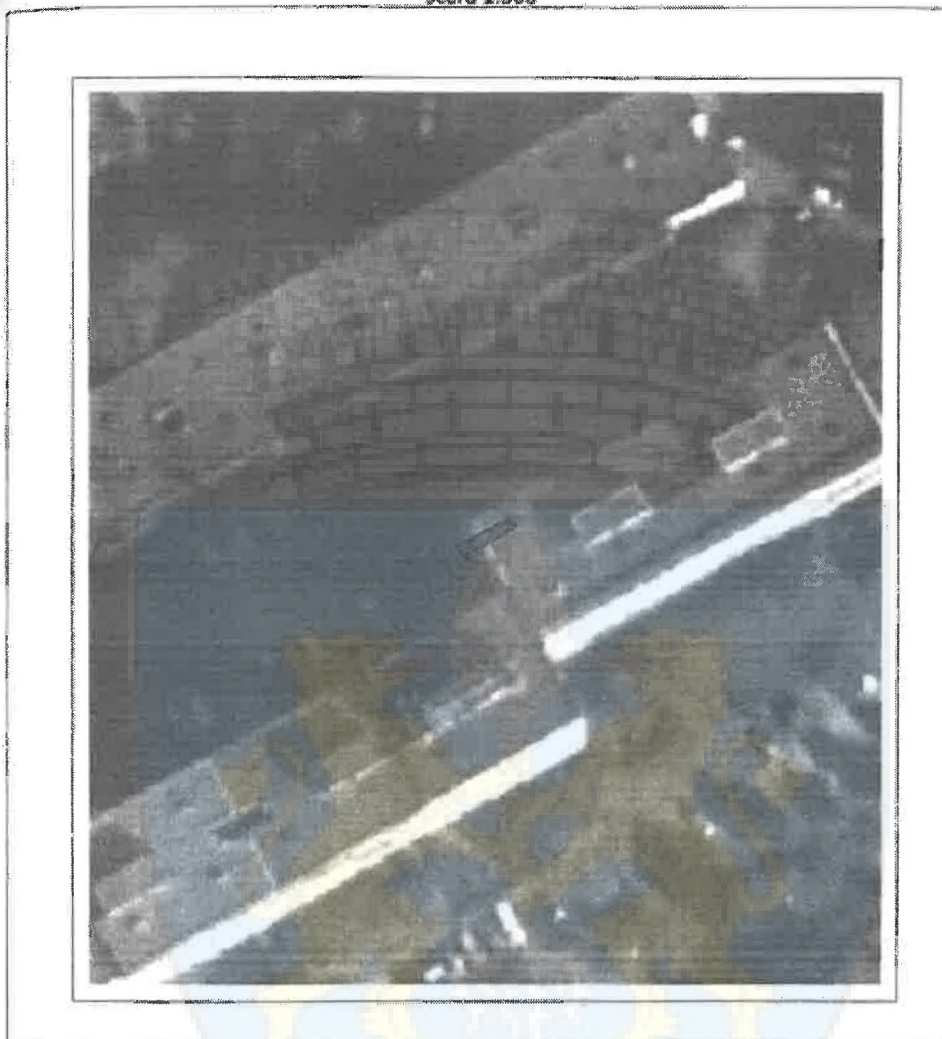
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 150906 / UAT Ploiesti
Incadrare in zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 150906 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9			Teren intravilan în suprafața de 9,31 mp aferent balconului adiacent apartamentului, Mun. Ploiești, str. Bahluului nr. 14, bl. 156, sc. B, ap. 44, jud. Prahova.
TOTAL:			9			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.01
2	3	1.701
3	4	0.511
4	5	0.418
5	6	6.514
6	1	1.307

** 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: 29-02-2024

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

Consilier/Inspector de specialitate,

MARLENA POPA



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 150906 Ploiești

Nr. Cerere: 30437
Ziua: 29
Luna: 02
Anul: 2024

Cod verificare
30004730530



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Bahluului, Nr. 14, Bl. 150, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	150906	9		Teren neîmprejmuit; Teren intravilan în suprafață de 9.31 mp aferent balconului adiacent apartamentului, Mun. Ploiești, str. Bahluului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, Jud. Prahova.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30437 / 29/02/2024 Act Administrativ nr. 662, din 22/12/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXA 13 LA REGULAMENT, din 27/02/2024 emis de PFA VOICU ROMICA;	
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 dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 150906 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

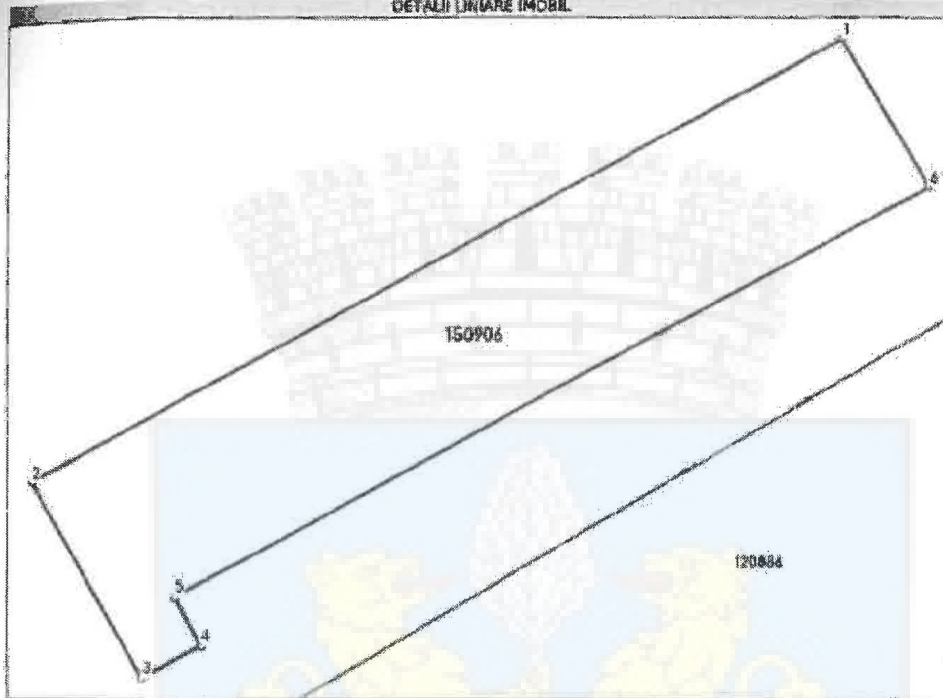
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
150906	9	Teren intravilan in suprafata de 9.31 mp aferent balconului adiacent apartamentului , Mun. Ploiesti , str. Bahlulului nr. 14 , bl. 150 , sc. B , ap. 44 , Jud. Prahova .

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

nr Ct	Categorie folosinta	intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	9	-	-	-	Teren intravilan in suprafata de 9.31 mp aferent balconului adiacent apartamentului , Mun. Ploiesti , str. Bahlulului nr. 14 , bl. 150 , sc. B , ap. 44 , Jud. Prahova .

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	7.01
2	3	1.701
3	4	0.511
4	5	0.419



Carte Funciară Nr. 150906 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	8.514
6	1	1.307

** 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 stâng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,
06-03-2024

Asistent Registrator,
Georgeta-Ligia Potimiche

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

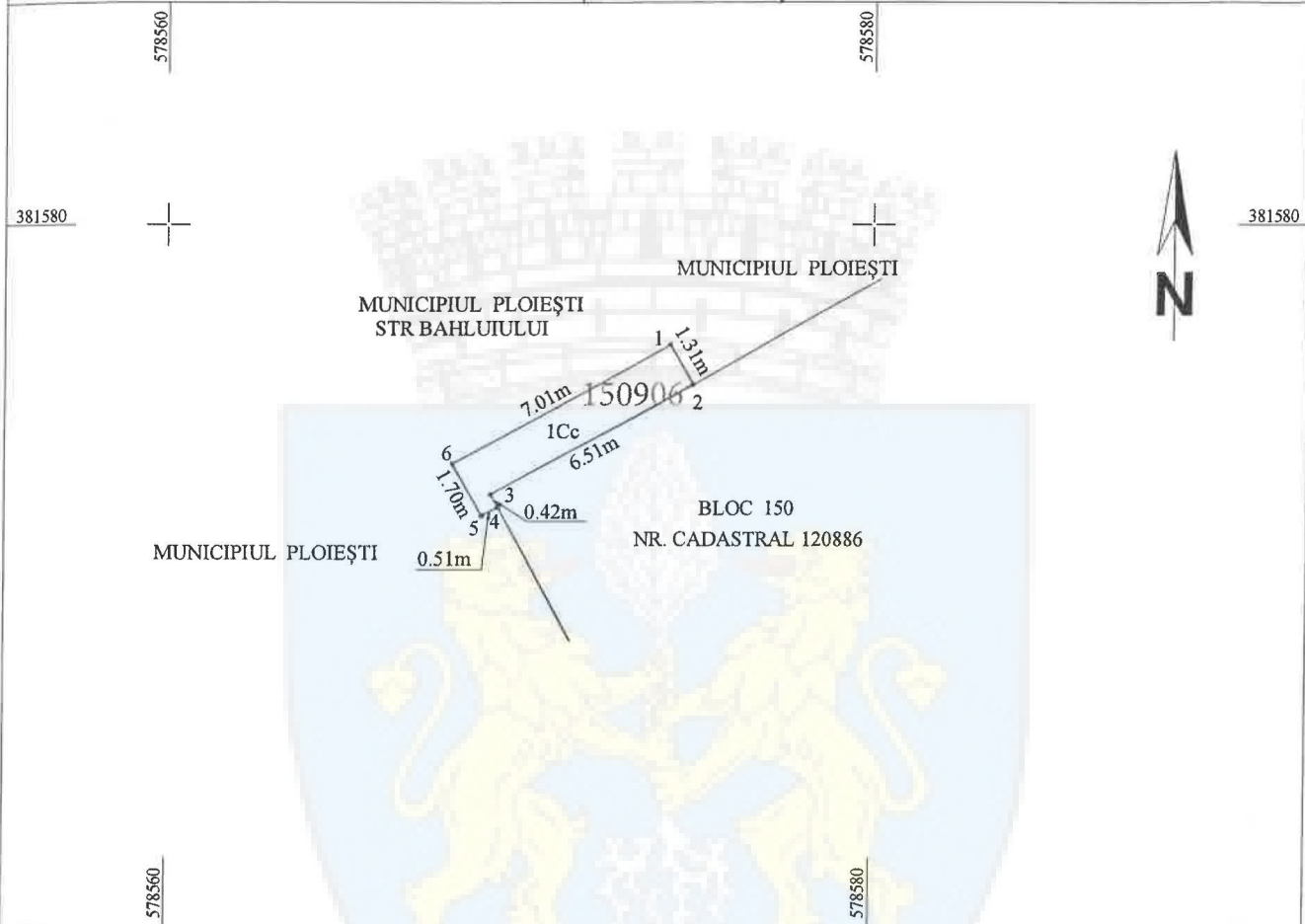


307/2024



Plan de amplasament și delimitare a imobilului Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată:	Adresa imobilului:
150906	9mp	str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, Jud. Prahova
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		MUN. PLOIEȘTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	9	Teren intravilan în suprafață de 9,31mp aferent balconului adiacent apartamentului Mun. Ploiești, str. Bahluiului nr. 14, bl. 150, sc. B, ap. 44, Jud. Prahova
Total		9	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului=9mp

Suprafața din acte=9,31mp

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

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

SC EDROM CART SRL
Aut. A.N.C.P.I.
Clasa II
Seria RO-B-J
nr.1589

**VOICU
ROMICA**

Semnat digital de
VOICU ROMICA
Data: 2024.02.29
13:38:42 +02'00'

AUTORIZAT
VOICU R. ROMICĂ
Categoria B
RO-PH-F Nr. 0222

Parafa
Semnătura și data,
Ștampila BCPI

Marlena Popa

Data: Februarie 2024