

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 3,15 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Cosmonauților, nr.4, bl.124A, ap.3, scara A, parter

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr.283/11.09.2023 la Direcția Gestione Patrimoniu și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 3,15 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Cosmonauților, nr.4, bl.124A, ap.3, sc.A, parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.135/31.03.2022, suprafața de teren de 3,15 m², adiacentă imobilului situat în strada Cosmonauților, nr.4, bl.124A, ap.3, sc.A, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea doamnei Cheșcă Sandina și a domnului Cheșcă Constantin, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.12004/14.06.2022;

Având în vedere procesele verbale din data de 04.08.2022 și din data de 08.09.2023 precum și avizul din data de 08.09.2023 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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) lit. c), alin. (6) lit. b), 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.498/25.08.2023, întocmit de către Evaluare si Expertiză Judiciară Olaru și Asociații, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 3,15 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Cosmonauților, nr.4, bl.124A, ap.3, sc.A, parter, număr cadastral 148673, Carte Funciară nr.148673, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește ca valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 3,15m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Cosmonauților, nr.4, bl.124A, ap.3, sc.A, parter, la nivelul anului 2023 să fie în cuantum de 15,56 lei/lună. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și doamna Cheșcă Sandina și domnul Cheșcă Constantin pentru folosința terenului în suprafață de 3,15m², număr cadastral 148673, Carte Funciară nr.148673, 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 suprafață este de 49 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii;

b) Doamna Cheșcă Sandina și domnul Cheșcă Constantin vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, stabilită la art.2, pe toată durata contractului de suprafață.

c) Contractul de suprafață, 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;

d) Doamna Cheșcă Sandina și domnul Cheșcă Constantin au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

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

Art.5 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Cheșcă Sandina și domnului Cheșcă Constantin prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea sumei datorate de către superficiar aferent teren identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3, identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, în suprafata de 3,15 mp, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr. 4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	25.08.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9388 lei
Tipul valorii:	Chiria de piață
Valoarea raportata:	Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, 37,80 euro/an echivalent 186,72 lei/an, excl. TVA
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata în scopul constituirii dreptului de superfiicie asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	25.08.2023
Numar raport:	498/25.08.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

August 2023

Olga
Olaru
Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2023.08.29
13:06:45 +03'00'

Scrisoare de transmitere

Vineri, 25 August 2023

În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, în suprafața de 3,15 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr. 4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter.

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

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

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

Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată.

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

În urma cererii primite din partea Dumeavoastră pentru estimarea chiriei de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, în suprafața de 3,15 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr. 4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter.

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

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

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

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

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

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

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

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

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

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

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chiria de piață propusă, estimată, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curți-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr.4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter	148673	148673 UAT Ploiesti	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei
TOTAL					3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei

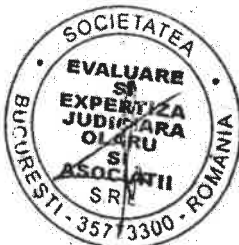
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

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



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



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

Cuprins

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

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

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, in suprafata de 3,15 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr. 4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter.

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

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

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

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

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

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

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

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad / Nr. top	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr.4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter	148673	148673 UAT Ploiesti	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei
TOTAL					3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei

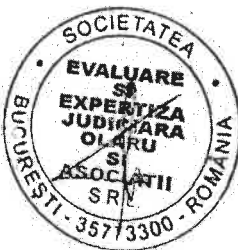
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

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



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



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

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

Adecvarea metodelor

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

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

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

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

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

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

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

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

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

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

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, în suprafața de 3,15 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonauților Nr. 4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexă.

2.4. Moneda valorii definite

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

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

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. Tipul și premisa valorii

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

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

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

2.7. Data evaluării

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

2.8. Data raportului de evaluare

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

2.9. Data inspecției

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

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, in suprafata de 3,15 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr. 4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter.

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

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

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

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

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

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

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

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

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

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

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

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

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

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

2.13. Tipul raportului

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

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

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Standardele considerate în evaluare:

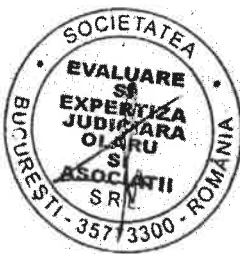
- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

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

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



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



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

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, în suprafața de 3,15 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonauților Nr. 4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonauților Nr.4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter.

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

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148673, înscris în Cartea Funciară Nr. 148673 UAT Ploiești, în suprafața de 3,15 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr. 4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter.

Imobilul evaluat este fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul nu a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza speciala liber de constructii, parcela construabila.

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

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței imobiliare

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

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

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

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

4.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

4.4. Analiza cererii

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

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

4.5. Echilibrul pieței

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

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

5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Abordarea prin venit

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizica, functionala și economica. Se obține astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

$$\text{Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut)} - \text{Depreciere totală} = \text{Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.}$$

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

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

Deprecieri

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

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

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

Deprecierea fizică

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

Deprecierea functională

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

Deprecierea externă

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi prețuri majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

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

Nr crt	Referința	Adresa	Nr cad / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr.4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter	148673	148673 UAT Ploiesti	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei
TOTAL					3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei

Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

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

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

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

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

Adecvarea metodelor

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

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

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

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

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

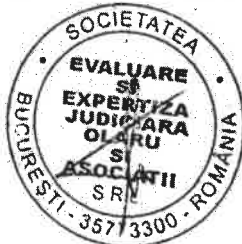
7.2. Concluzia asupra valorii

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

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

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad / Nr. top	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr.4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter	148673	148673 UAT Ploiesti	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei
TOTAL					3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

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



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

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

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

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

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL		
								Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Ac	Au	Adc	Ac	sol	Au
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Cosmonautilor Nr.4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter	148673	148673	Curti-constructii	Fara front stradal, acces din strada secundara asfaltata	Aprox. dreptunghiulara	3,15	n/a	n/a	3,15	n/a	n/a	n/a	3,15	n/a
TOTAL								3,15	n/a	n/a	3,15	n/a	n/a	3,15	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCPJ

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie		Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	Descriere comparabile:		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafața 3,15 mp, construit - balcon aferent Apartament Nr. 3, Str. Cosmonautilor Nr.4, Bl. 124A, Sc. A, Parter, cartier lenachita Vacarescu, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, zona mediana de Vest a localitatii, fara front stradal, acces din strada secundara asfaltata. Vechinatii: zona rezidentiala blocuri. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura rutiera: strazi asfaltate. Pretabil utilizare rezidentiala. Evaluat in ipoteza speciala: liber de constructii, si parcela construbila conform CU.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 3.000 mp, situat in loc. Strejnicu pe strada Principala, pretabili activitati comerciale, Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare, Vechinatii - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 10.000 mp, situat in Mun. Ploiesti, zona Nord, front stradal 30 ml, pretabili activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare, Vechinatii - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 5.507 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107, zona Petrolui, 3 fronturi stradale 17,8 ml, pretabili activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare, Vechinatii - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	
	Suprafata (mp)		3,15		3.000		10.000		5.507	
	Incadrare PUG/PUZ		Lb		n/a		n/a		n/a	
	CUT max;		1,5		n/a		n/a		n/a	
	POT max;		50%		n/a		n/a		n/a	
	Pret Euro/mp/luna (unitate de comparatie)		1,00 €		1,00 €		1,00 €		1,00 €	
	Pret Euro/luna				3.000 €		10.000 €		5.507 €	
	Link:				https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan-anunt/inchiriere-teren/91971d33f737f00jd74e88173988he7.html		https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-atr-casa-anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4d8d9d9fbb5771dd406d449j4f05.html		https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spati-comerciale/ploiesti/sud/teren-construcții-de-inchiriat-XB180300K?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm_term=5507-0-5507	
Tranzactie / Oferta										
Data ofertei										
Pret de inchiriere (Euro/mp/luna)					Oferta August 2023		Oferta August 2023		Oferta August 2023	
Explicatie					1 €		1 €		1 €	
Ajustare in %					Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
Ajustare in €					0%		0%		0%	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	
Drept de proprietate					Deplin		Deplin		Deplin	
Explicatie					Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %					0%		0%		0%	
Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	
Restricții legale					Fara		Fara		Fara	
Explicatie					Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %					0%		0%		0%	
Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	
Conditii de finantare					De piata		De piata		De piata	
Explicatie					Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %					0%		0%		0%	
Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	
Conditii de vanzare					Obiective		Obiective		Obiective	
Explicatie					Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %					0%		0%		0%	
Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	
Chelt. necesare imediat dupa cumparare					Nu		Nu		Nu	
Explicatie					Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %					0%		0%		0%	
Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	
Conditii ale pietei					August 2023		August 2023		August 2023	
Explicatie					Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %					0%		0%		0%	
Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	
Localizare					Jud. Prahova, Loc. Strejnicu, zona Vest Ploiesti		Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, zona Nord		Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107	
Explicatie					Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
Ajustare in %					0%		0%		0%	
Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	
Localizare					Ap. Nr. 3, Str. Cosmonautilor Nr.4, Bl. 124A, Sc. A, Parter		Mun. Ploiesti, Jud. Prahova		Teren aferent balcon adiacent Ap. Nr. 3	
Explicatie					Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %					0%		0%		0%	
Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					1 €		1 €		1 €	

8	Drum de acces		Parcela fara front stradali Acces se face de pe teren aferent bloc	Da strada asfaltata		Da strada asfaltata	
	Explicatie			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
9	Topografie		Piana	1 €		1 €	
	Explicatie			Piana		Piana	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
10	Zona inundabila		Nu	1 €		1 €	
	Explicatie			Nu		Nu	
	Ajustare in %			Similar		Similar	
	Ajustare in €			0%		0%	
11	Suprafata (mp)		3,15	1 €		1 €	
	Explicatie			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
12	Forma		Aprox. dreptunghiulara	1 €		1 €	
	Explicatie			Aprox. dreptunghiulara		Neregulata	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
13	Deschidere (m)		Fara front stradal Evaluat in ipoteza speciala: parcela construibila	1 €		Da 3 deschideri 17,8 m la strada secundara asfaltata	
	Explicatie			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
14	Utilitati		Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	1 €		Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	
	Explicatie			Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica		Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
15	Zonare Utilizare		Rezidentiala	1 €		1 €	
	Explicatie			Comerciala		Comerciala	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
16	Alti factori		Construit	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%		0%	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		0 €	0 €		0 €	
	Explicatie			0 €		0 €	
	Ajustare in %			0%		0%	
	Ajustare in €			0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €		1 €	
	Explicatie			Liber de constructii		Liber de constructii	
	Ajustare in %			Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in €			0%			

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: <https://www.publ24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html>

publi24.ro

PUBLI24 / Anunțuri / Imobiliare / De închiriat / Terenuri de închiriat / Teren intravilan

Serviciu gratuit pe tot teritoriul țării

Inchiriere teren

Prahova, Sirejnic Vezi pe hartă

Descriere

Inchiriem teren în suprafața de 3000m în Sirejnic pe strada Principala ideal activități comerciale
Vezi detalii pe [www.turismo.ro](#)

Anunțuri recomandate

Teren intravilan de vânzare

Conducători
18 000 EUR

Inchiriez teren din 1 bușteni

Bușteni
5 RON

Inchiriez teren intravilan Boldesti Scaileni intravilan

Boldesti Scaileni
300 EUR

Inchiriez , ocazie , senza ,profită

Euzeni
2 EUR

Inchiria Ba

+ Adaugă anunț

Contul meu

0766699945

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

- Salvează ca favorit
- Vizualizări 22
- Raporteaza

ganea

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f p e

Comparabila 2 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4id80d9ifhg5771idd4016d449gf4f05.html>
[publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4id80d9ifhg5771idd4016d449gf4f05.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4id80d9ifhg5771idd4016d449gf4f05.html)

publi24.ro

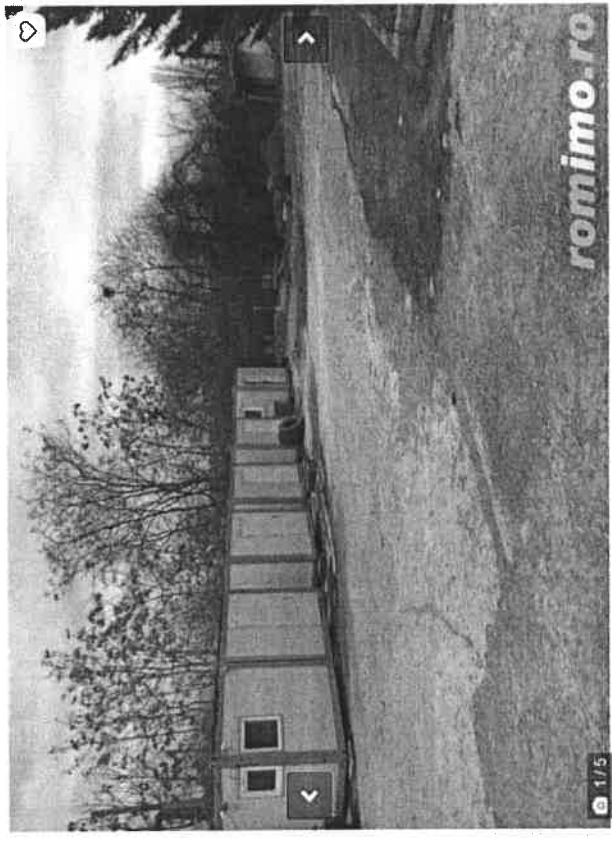
PUBLICAT / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

Teren Ploiesti de Inchiriat | Posibilitate Investitie

Prahova, Ploiesti Vezi pe harta

10 000 EUR

Valoare afis: 10 000 000 000 000 000



Specificatii

Suprafata terenului	10000 0 m ²	Front stradal	30
Numar fronturi	1		

Descriere

Compania SOCIAL BALANCE va ofera spre inchiriere UN TEREN INTRAVILAN alflat in Ploiesti zona NORD. Terenul are o suprafata de 10.000mp. si o deschidere la drum de 30m facand posibila accesul masinilor de mare tonaj. Aceasta reprezinta o posibilitate de investitie existenta pentru supermarketuri bucatinerii de confectionare si reconditionare etc. Recomandarea Companiei SOCIAL BALANCE acestor locale este ideata pentru ca care sunt in cautarea unei zone Ultracentrale a orasului o zona cu acces rapid la supermarketuri saloane gradinite etc.

TRUMF IMOBILIARE 0721 355 957

Contul meu Adauga anunt

0721359997

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra? (va este valabila?)

Adauga trasa ?

Trimite

Fa oferta

Vezi oferta 227

Raporteaza

Cristina Tudorache

Vezi toate anunturile

Trimite

Distribuie anuntul pe

f

PROGRAMUL
SUPPORT PENTRU SPORTIVI

Adauga mai multe

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

5.507 € + TVA / lund



Descrivere

1. The first step is to identify the problem. In this case, the problem is that the company is not meeting its sales targets.

For Jarek and I, it was a day to remember. The service was a truly joyful

1075 41 201: 214 201: 0 201

Specificatii

5507 mp
conduct
intrinsic
17.8 m
4

UTILITARIAT

App
Canal Zone
Cay
Current

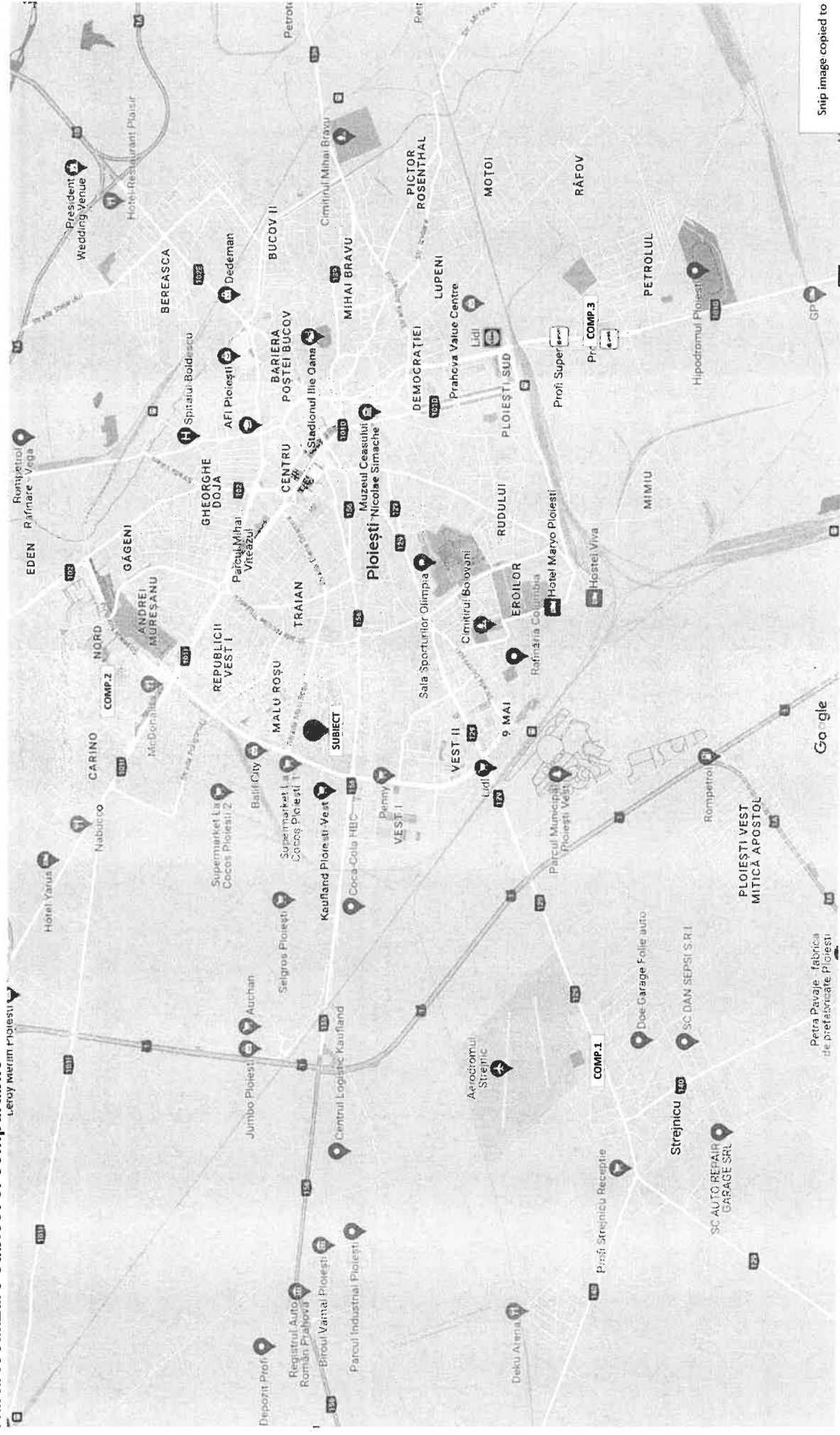
ALTE CHARACTERISTIC:

1. **PROCESSES**
 2. **LABOR**
 3. **ACQUISITION**
 4. **PROPERTY**

DESTINATION

[illegible]

Harta localizare subiect si comparabile



Snip image copied to

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 3	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosmonautilor Nr.4, Apartament Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter	148673	148673 UAT Ploiesti	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei
					3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	3,15 €	15,56 lei	37,80 €	186,72 lei

Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023	4,9388 lei
--	------------

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

Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată.

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

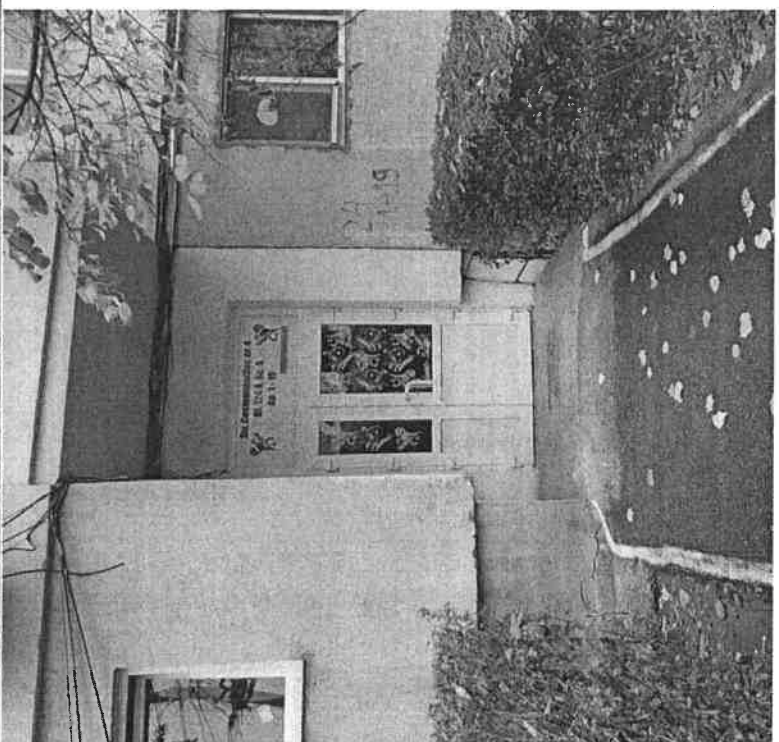
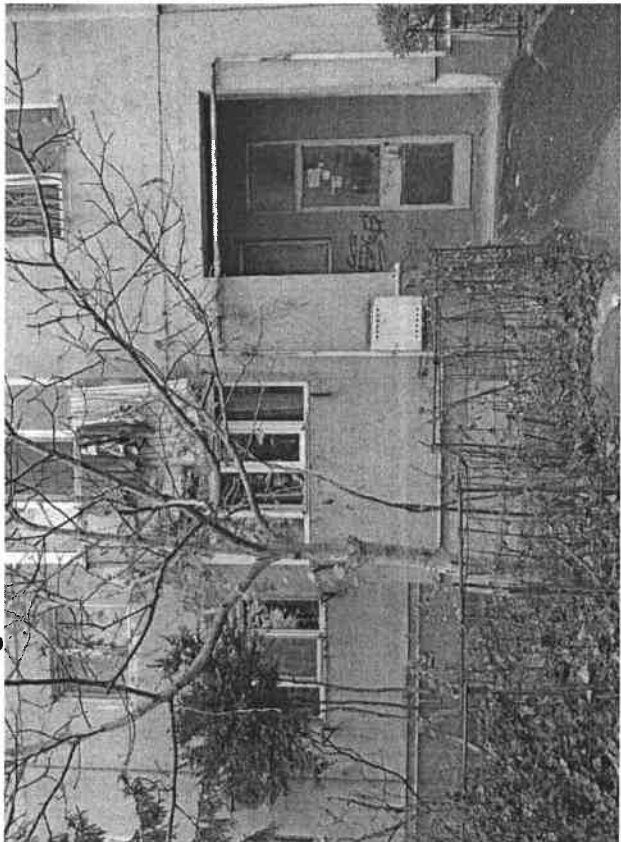
Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.09.2022	148673	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114829/07.09.2022	Suprafata 3,15 mp
2	09.05.2022	148673	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	PFA Ion Stefan	Ref: 09.05.2022	Suprafata 3,15 mp
3	31.03.2022	n/a	HOTARAREA Consiliului Local Anexa Nr. 2 la HCL	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 135/31.03.2022	Teren aferent balconului adiacent Ap. Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter, Str. Cosmonautilor Nr.4
4	13.07.2021	124409-C1-U17	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 822/13.07.2021	CU aferent Ap. Nr. 3, Bl. 124A, Sc. A, Parter, Str. Cosmonautilor Nr.4

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	CU aferent imobil nr.cad. 148673
3	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii



ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 135

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Str. Cosmonauților, nr. 4, bl. 124A adiacent apartamentului 3 din blocul 124A, scara A, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 136/24.03.2022 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Vîscan și Ștefan Alexandru, Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 97/23.03.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. 91/28.03.2022 al Direcției Economice și raportul de specialitate nr.527/28.03.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Str. Cosmonauților, nr. 4, bl. 124A adiacent apartamentului 3 din blocul 124A, scara A, parter;

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

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 23.03.2022;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,15mp, situat în Ploiești, Str. Cosmonauților, nr. 4, bl.124A adiacent apartamentului 3 din blocul 124A, scara A, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Data în Ploiești astăzi, 31 martie 2022

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

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

Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 135/2022

Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	3	
	Str. Cosmonauților, nr.4, bl.124A, Ploiești	Teren adiacent apartamentului nr.3 din blocul 124A, scara A, parter	Suprafață = 3,15 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela BUCUR

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin VĂBÎRCĂ,

ȘEF SERVICIUL INVENTARIERE
ȘI EVIDENȚĂ BUNURI
Gabriela MÎNDRUȚIU

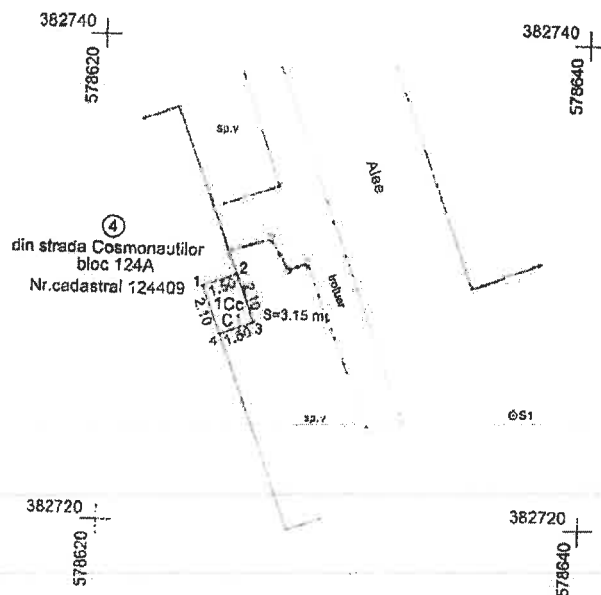
ȘEF SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI,
Mădălin NEGOIȚĂ

Întocmit: Consilier SIEB Elena Daniela Dima
Consilier SIB Daniela Lungu

ANEXA NR 1 LA HCL NR 135/2022

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	3	strada COSMONAUTILOR nr.4, bloc 124A-PIOESTI
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) MUNICIPIUL PIOESTI	



TABEL COORDONATE TEREN si C1			
Nr. pt	X	Y	Distana
1	382729.72	578624.11	1.50
2	382730.24	578625.52	2.10
3	382728.27	578626.25	1.50
4	382727.75	578624.86	2.10
Suprafata = 3.15 mp			

A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3-	
Total		3	Teren intravilan in suprafata de 3.15 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat in Municipiul Ploiesti, strada Cosmonautilor nr.4, bloc 124A, sc.A, Ap3

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3 mp

Executant: PFA ION STEFAN

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

Semnatura si stampila

Ion Stefan

Data: 05.10.2021

05/10/2021 10:37:41 UTC+02

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 148673 Ploiești

Nr. cerere 114829
Ziua 07
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare
100118852065



8-09-2022

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Cosmonautilor, Nr. 4, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	148673	3	teren imprejmuit; Teren intravilan- domeniu privat al Municipiului Ploiesti in suprafata de 3.15 mp- aferent balconului adiacent apartamentului 3 din blocul 124A

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
61736 / 10/05/2022		
Act Administrativ nr. 135, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

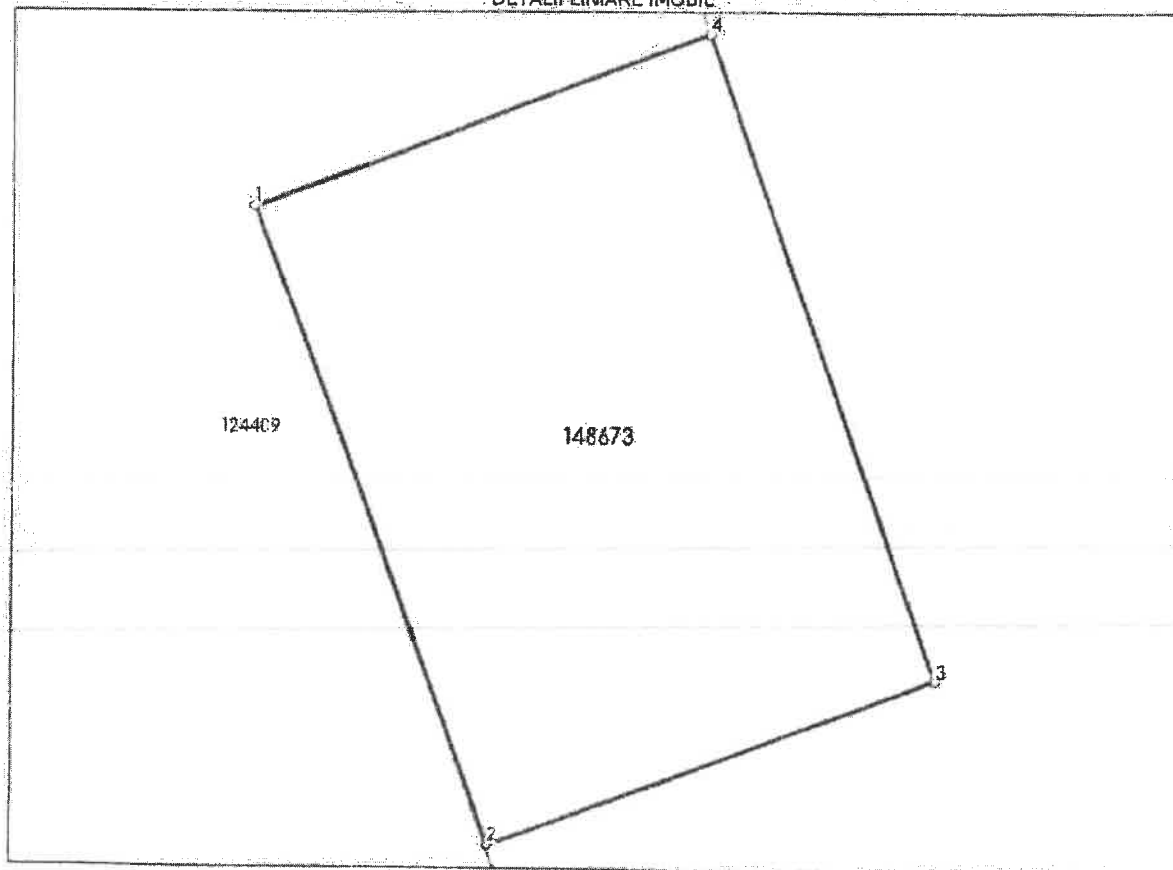
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
148673	3	Teren intravilan- domeniu privat al Municipiului Ploiești în suprafața de 3.15 mp, aferent balconului adiacent apartamentului 3 din blocul 124A

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARĂ IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.104
2	3	1.493
3	4	2.101
4	1	1.503

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

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

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

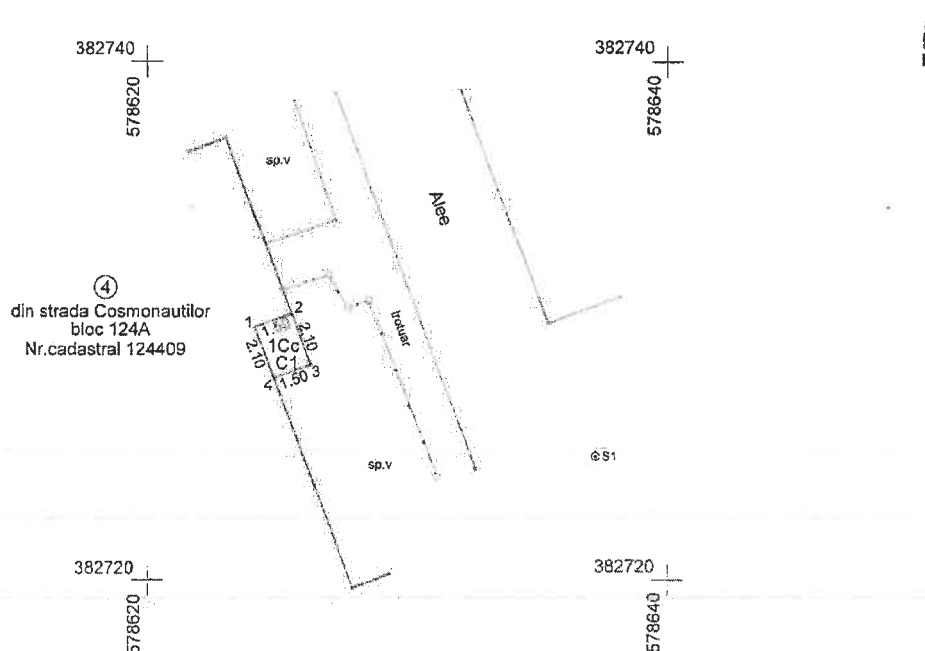
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:17

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
148673	3	strada COSMONAUTILOR nr.4-PLOIESTI
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	MUNICIPIUL PLOIESTI	



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	3	Teren intravilan in suprafata de 3.15 mp aferent balconului adjacent apartamentului situat in Municipiul Ploiesti, strada Cosmonautilor nr.4, bloc 124A, sc.A, Ap3
Total		3	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	3	Balcon-nu face obiectul inscrierii in cartea funciara
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3 mp
Suprafata din acte a imobilului = 3.15 mp

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

Semnatura si stampila

**ION
STEFAN**

Semnat digital de
de ION STEFAN
Data: 2022.05.09
13:59:47 +03'00'

Data: 09.05.2022

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

Stefan
Chiricu

Semnat digital de
Stefan Chiricu
Data: 2022.05.26
16:05:19 +03'00'

Stampila BCPI

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 305231 din 24-06-2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 822 Din: 13-07-2021

In scopul:

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

Ca urmare cererii adresate de
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea CHESCA SANDINA PLOIESTI,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
strada COSMONAUTILOR, nr. 4, bl. 124A,
sc. _____, et. _____, ap. 3, tel./fax _____, e-mail _____,
inregistrata la nr. 305231 din 24-06-2021

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
strada Cosmonautilor, nr. 4, bl. 124A,
sc. A, et. P, ap. 3, sau identificat prin:
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cad. 124409-C1-UI7 se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea domnilor Chesca Sandina si Chesca Constantin, conform Contract de vanzare cumparare nr. 30021/22.04.1992 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.83472/24.06.2021 de OCPI Prahova.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.
Utilizari permise: locuinte in blocuri; institutii publice; servicii profesionale, sociale si profesionale, comert; activitati nepoluante.
Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.
Utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-2, Lb(POT = 50%, CUT = 1,50) - conform HCL nr.293/2007;
Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi si semna conform anexei nr.1 din Legea nr.50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, va fi verificata conform HGR nr.925/1995 si se va prezenta in doua exemplare (originale), completata cu conditiile din avizele obtinute.
Se vor mai anexa:

- plan de amplasament si delimitare a imobilului (de la inscriere la B.C.F.);
- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire;

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTIN I - CONSILIER, 06-07-2021
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- copie proces verbal de constatare si sanctionare a contravențiilor nr.1238/20.02.2020, dovada achitarii amenzii (amenda a fost achitata cu chitanta nr. 43677/20.02.2020)

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

Inlocuie: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 06-07-2021

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SFP SERVICIU

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

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

- ☒ alimentare cu apa
- ☒ canalizare
- ☒ alimentare cu energie electrica
- ☒ alimentare cu energie termica

- ☒ gaze naturale
- ☒ telefonizare
- ☐ salubritate
- ☐ transport urban

Alte avize/acorduri



d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- **REZOLVAREA SITUATIEI JURIDICE A TERENULUI PE CARE S-A CONSTRUIT BALCONUL**

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

STUDIU GEOTEHNIC - verificat pentru cerinta Af

REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE -
REZISTENTA MECANICA SI STABILITATE- pt.intrare in legalitate

REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE-
SECURITATEA LA INCENDIU- pt.intrare in legalitate

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

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

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

taxa timbru arhitectura 0.0005 din valoarea lucrarilor

taxa emitere autorizatie de construire pentru locuinte 0.005 din valoarea lucrarilor

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

PRIMAR,

ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

SECRETAR GENERAL,

MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

L.S.



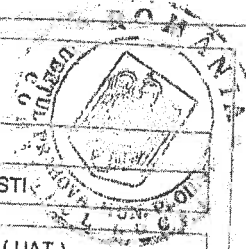
/ ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

/ DIRECTOR ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

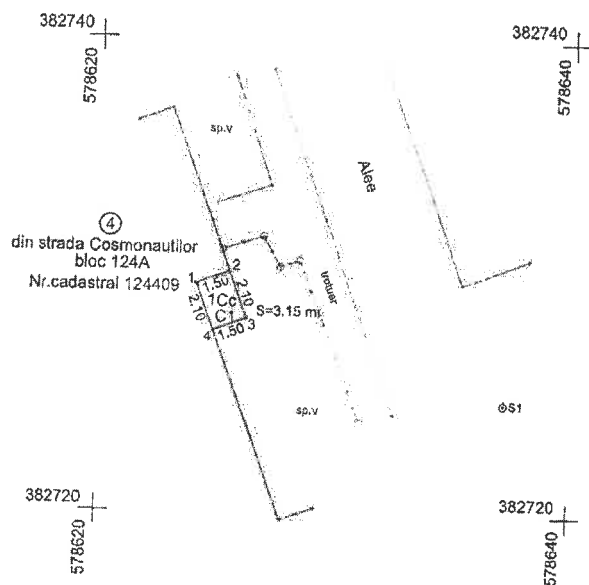
Achitat taxa de 7 lei, conform chitantei nr. 97251 din 24-06-2021

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	3	strada COSMONAUTILOR nr.4, bloc 124A-PLOIESTI
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	MUNICIPIUL PLOIESTI	



TABEL COORDONATE TEREN si C1			
Nr. pt	X	Y	Distanța
1	382729.72	578624.11	1.50
2	382730.24	578625.52	2.10
3	382728.27	578626.25	1.50
4	382727.75	578624.85	2.10
Suprafata = 3.15 mp			

A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	3-	
Total		3	Teren intravilan in suprafata de 3.15 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat in Municipiul Ploiesti, strada Cosmonautilor nr.4, bloc 124A, sc.A, Ap3

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3 mp

Executant: PFA ION STEFAN

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

Semnatura si stampila

Ion Stefan
05/10/2021 10:37:41 UTC+02

Data: 05.10.2021

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI