

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenurilor în suprafață de 60,00 m² (număr cadastral 137094, Carte Funciară 137094) și de 5,00 m² (număr cadastral 149085, Carte Funciară 149085), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr.1

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vîscan Robert - Ionuț, Ștefan Alexandru, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 404/20.12.2022, privind vânzarea terenurilor în suprafață de 60,00 m² (număr cadastral 137094, Carte Funciară 137094) și de 5,00 m² (număr cadastral 149085, Carte Funciară 149085), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr.1.

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 65,00 m², situat în Ploiești str. Dr. Bagdazar, nr.1, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, Anexa nr.1, poziția 861, privind includerea unor imobile în *Înventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului*.

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 5,00 m², situat în Ploiești str. Dr. Bagdazar, nr.1, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, Anexa nr. 1, poziția 861, privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*.

Având în vedere procesele verbale din data de 20.10.2022 și din data de 20.12.2022, precum și avizul din data de 20.12.2022 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale.

În temeiul art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b), art. 354 și art. 364, alin. 1 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. 326/12.12.2022 întocmit de către S.C. EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ OLARU ȘI ASOCIATII S.R.L. pentru terenurile ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești în suprafață de 60,00 m² (nr. cadastral 137094, Carte funciară nr. 137094) și în suprafață de 5,00 m² (nr. cadastral 149085, Carte

funciară nr. 149085), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar, nr. 1, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Stabilește valoarea terenurilor situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar, nr. 1, ce fac obiectul vânzării, la suma de 50.190,00 lei (10.200,00 Euro), la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul în suprafață de 60,00 m² și la suma de 4.429,00 lei (900,00 Euro), la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul în suprafață de 5,00 m².

Art.3(1). Aprobă vânzarea către doamna Manescu Severina a terenurilor în suprafață de 60,00 m² (număr cadastral 137094 , Carte Funciară nr. 137094) și în suprafață de 5,00 m² (nr. cadastral 149085, Carte funciară nr. 149085), identificate conform planurilor de amplasament și delimitare – Anexa nr. 2 , ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Mănescu Severina a contravalorii terenurilor sus menționate, în sumă de 54.619,00 lei (11.100,00 Euro), la care se adaugă cota legală de T.V.A., până la perfectarea contractului de vânzare – cumpărare.

b) contractul de vânzare - cumpărare ce are ca obiect terenurile sus menționate să se încheie în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) doamna Manescu Severina are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare - cumpărare.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3 (1) lit. a) și c), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

Art.4. Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare - cumpărare în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art.5. Direcția Gestione Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6. Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Contrasemnează:
p.SECRETAR GENERAL,
Mihaela Lucia CONSTANTIN
DIRECTOR EXECUTIV**

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr.cad. 149085, înscris în Cartea Funciară Nr. 149085 UAT Ploiești, si a terenului identificat cu nr.cad. 137094, înscris în Cartea Funciară Nr. 137094 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, identificat cu nr. cad. 149085, inscris in Cartea Funciara Nr. 149085 UAT Ploiesti, in suprafata de 5 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova; Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 137094, inscris in Cartea Funciara Nr. 137094 UAT Ploiesti, in suprafata de 60 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova.
Proprietar:	Imobilul evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiesti conform act administrativ nr.267/29.11.2006. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.
Data evaluarii:	15.12.2022, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9206 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piata
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potentiale tranzactii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	15.12.2022
Numar raport:	326/12.12.2022
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Decembrie 2022

**Olga
Olaru**

Digitally signed by Olga Olaru
DN: c=RO, l=Bucuresti,
o=EVALUARE SI EXPERTIZA
JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
SRL, title=Administrator, cn=Olga
Olaru, 2.5.4.20=0725482385,
serialNumber=002,
givenName=Olga, sn=Olaru,
2.5.4.97=35773300
Date: 2022.12.16 14:49:19 +02'00'

Scrisoare de transmitere

Joi, 15 Decembrie 2022

În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

1. Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149085, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 149085 UAT Ploiesti, in suprafata de 5 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova.
2. Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 137094, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 137094 UAT Ploiesti, in suprafata de 60 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova.

Imobilele sunt amplasate in zona centrala a localitatii. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona mixta – comerciala, rezidentiala, administrativa.

Terenul este construit. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala liber de constructii.

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

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

Obiectul raportului de evaluare este format din urmatoarele proprietati: Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149085, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 149085 UAT Ploiesti, in suprafata de 5 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova; Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 137094, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 137094 UAT Ploiesti, in suprafata de 60 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova. Imobilele sunt amplasate in zona centrala a localitatii. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona mixta – comerciala, rezidentiala, administrativa. Terenul este construit. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscripuri 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 informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

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

Data evaluării – 15.12.2022.

Data raportului – 15.12.2022.

Valoarea 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, 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.

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

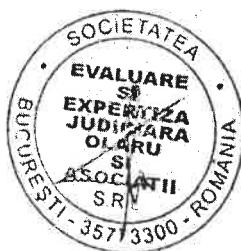
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	900 €	4.429 lei	900 €	4.429 lei
2	Teren intravilan	10.200 €	50.190 lei	10.200 €	50.190 lei
TOTAL		11.100 €	54.619 lei	11.100 €	54.619 lei

Curs valutar BNR euro/lei 15.12.2022	4,9206 lei
--------------------------------------	------------



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	10
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	11
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	12
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.....	15
3.3.	Descrierea amplasamentului - terenului	15
3.4.	Descrierea construcțiilor	15
4.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
4.1.	Definirea pieței imobiliare	15

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
4.3.	Analiza ofertei.....	16
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	24

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la următoarele proprietati:

1. Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149085, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 149085 UAT Ploiesti, in suprafata de 5 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova;
2. Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 137094, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 137094 UAT Ploiesti, in suprafata de 60 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova.

Imobilele sunt amplasate in zona centrala a localitatii. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona mixta – comerciala, rezidentiala, administrativa. Terenul este construit. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inregistrari 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 informării Clientului in vederea efectuării unei potențiale tranzacții. 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 – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 15.12.2022.

Data raportului – 15.12.2022.

Valoarea 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.

Inspekția 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.

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

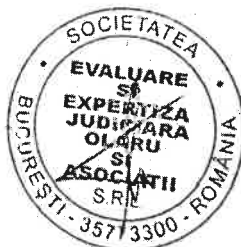
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietatii evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	900 €	4.429 lei	900 €	4.429 lei
2	Teren intravilan	10.200 €	50.190 lei	10.200 €	50.190 lei
TOTAL		11.100 €	54.619 lei	11.100 €	54.619 lei

Curs valutar BNR euro/lei 15.12.2022	4,9206 lei
--------------------------------------	------------



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



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

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

Adecvarea metodelor

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

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

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

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

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de

precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piață determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

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

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

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, CIF: 2844855, in 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 mentionata 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 alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă următoarele proprietati:

- Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149085, inscris in Cartea Funciara Nr. 149085 UAT Ploiesti, in suprafata de 5 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova;

- Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 137094, inscris in Cartea Funciara Nr. 137094 UAT Ploiesti, in suprafata de 60 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova.

Imobilele sunt amplasate in zona centrala a localitatii. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona mixta – comerciala, rezidentiala, administrativa. Terenul este construit. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala liber de constructii.

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

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

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 15.12.2022 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9206 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

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

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

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 Decembrie 2022. Evaluarea a fost realizată în data de 15.12.2022. 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 15.12.2022.

2.9. Data inspecției

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

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, neîmprejmuit, parțial delimitat de proprietăți în calcan, situat în zona centrală a Loc. Ploiești, Jud. Prahova, pe Str. Dr. Bagdazar Nr.1.

Terenurile evaluate sunt construite. Construcțiile edificate au utilizare comercială: unitate de alimentare publică și xerox. Terenurile au fost evaluate în ipoteza specială liber de construcții.

Accesul se face din strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezentă: străzi asfaltate. Vecinătăți: zonă mixtă comercială, rezidențială.

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

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

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

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

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

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

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată 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 structurilor 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 proprietățile 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 evaluată, 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.
- Evaluarea este realizată în ipoteza utilizării curente. Cea mai bună utilizare: curentă.

Ipoteza specială:

- Se presupune ipoteza specială conform căreia 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.
- Terenurile au fost evaluate în ipoteza specială liber de construcții.

2.13. Tipul raportului

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

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

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

2.15. 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 următoarele proprietati:

- Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149085, inscris in Cartea Funciara Nr. 149085 UAT Ploiesti, in suprafata de 5 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova;

- Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 137094, inscris in Cartea Funciara Nr. 137094 UAT Ploiesti, in suprafata de 60 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova.

Imobilele evaluate sunt proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inregistrari 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.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Imobilele sunt amplasate in zona centrala a localitatii. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona mixta – comerciala, rezidentiala, administrativa. Terenul este construit. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala liber de constructii.

Reprezentarea pe harta a imobilului evaluat se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenurile evaluate fac parte din domeniul privat si sun in cota exclusiva, acestea prezinta urmatoarele caracteristici:

- Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149085, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 149085 UAT Ploiesti, in suprafata de 5 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova;

- Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 137094, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 137094 UAT Ploiesti, in suprafata de 60 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova.

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

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei imobiliare

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

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

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

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din terenuri similare cu Subiectul evaluării, situate în zona industrială periferică de Vest a Mun. Ploiesti. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări, care este utilizarea curentă.

Analiza pietei specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare teren, situat în zona centrală a Mun. Ploiesti. 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 vanzare teren, situat în zona centrala a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat se situeaza în intervalul 157 – 166 euro/mp, excl. TVA, la care se aplica o marja de negociere rezonabila.

Informatiile 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 proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala si/sau comerciala.

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 conditiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este în avantajul cumparatorului. Este o piata a cumparatorului. În prezent piata imobiliara este în stagnare.

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 construită

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 utilizari, care este utilizarea curenta. 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.

Terenul este evaluat în ipoteza utilizării curente. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Este permisă legal utilizarea curentă.

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

Terenul evaluat prezintă forma regulată, acces din strada asfaltată, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic.

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Abordarea prin piață

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

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), 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 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 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 valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului.

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

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

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit 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 și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvată plecând de la o „rata fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

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

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

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

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

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

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

6.4. Abordarea prin cost

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

Abordarea prin cost este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

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

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii

subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se 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 Înlocuire Brut (CIB) și apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala și economica. Se obtine astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata după cum urmeaza:

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

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca și cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totala.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de înlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproducție reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o înlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare și depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate înlocuitoare mai eficienta și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In 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 aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

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

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	900 €	4.429 lei	900 €	4.429 lei
2	Teren intravilan	10.200 €	50.190 lei	10.200 €	50.190 lei
TOTAL		11.100 €	54.619 lei	11.100 €	54.619 lei

Curs valutar BNR euro/lei 15.12.2022	4,9206 lei
--------------------------------------	------------

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

Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

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

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta în estimarea valorii de piata 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 aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

7.2. Concluzia asupra valorii

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

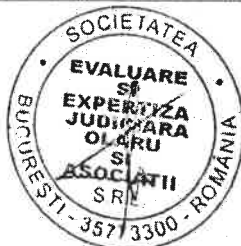
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate este::

Nr. crt.	Referința	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	900 €	4.429 lei	900 €	4.429 lei
2	Teren intravilan	10.200 €	50.190 lei	10.200 €	50.190 lei
TOTAL		11.100 €	54.619 lei	11.100 €	54.619 lei

Curs valutar BNR euro/lei 15.12.2022	4,9206 lei
--------------------------------------	------------



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



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

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

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

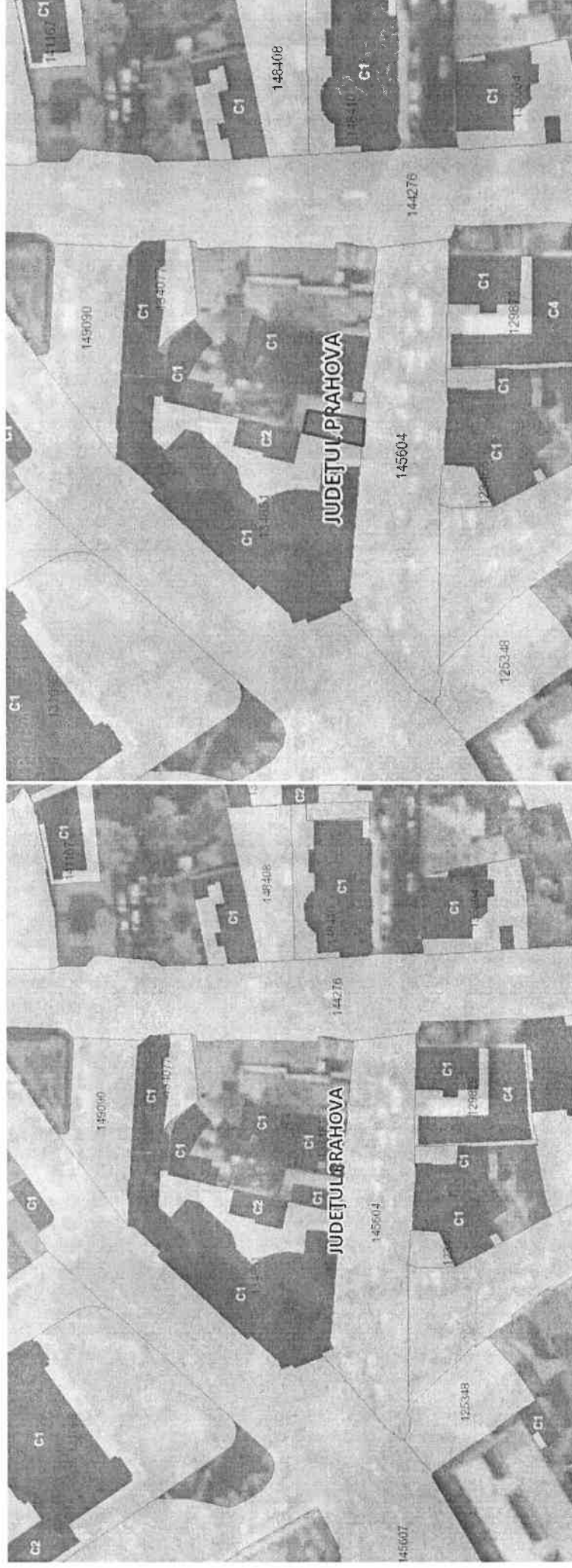
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piața – 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 inspecție

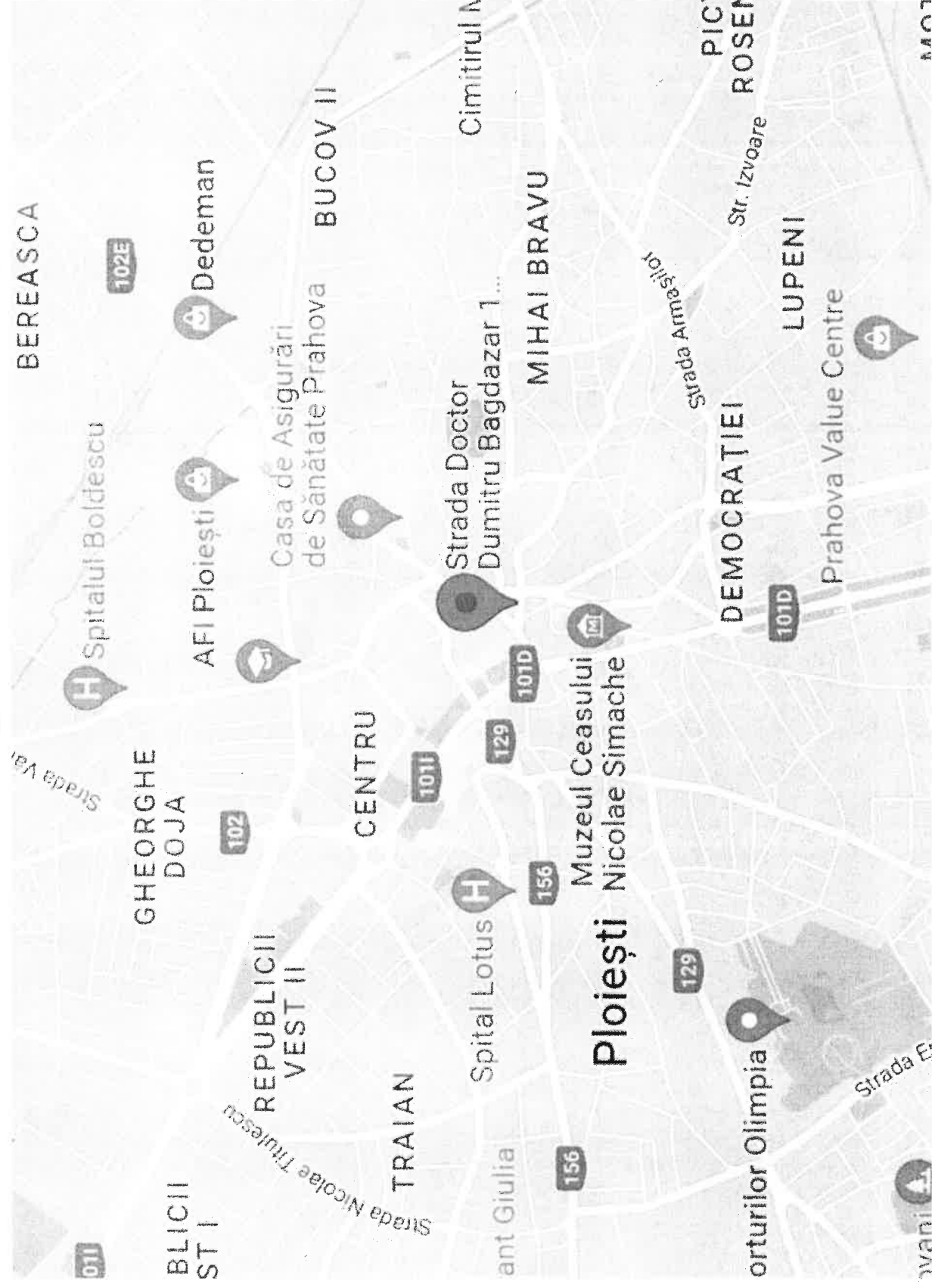
Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL			
								Cota		Cota indiviza	TOTAL	Ac sol	Ac sol	Ac sol			
								exclusiva mp	%						mp	mp	mp
1	Teren intravilan	Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova	149085	149085 UAT Ploiesti	Curti- construcții	Da	Patrata	5	n/a	n/a	5	4	n/a	4	5	n/a	4
2	Teren intravilan	Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova	137094	137094 UAT Ploiesti	Curti- construcții	Da	Dreptunghiulara	60	n/a	n/a	60	60	n/a	139	60	n/a	139
TOTAL								65	n/a	n/a	65	64	n/a	143	65	n/a	143



Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Construcțiile nu fac obiectul evaluării.

Sursa: <https://maps.google.com>

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.

Elemente de comparatie

Proprietatea Subject

Comparabila 1

Comparabile

Comparabila 2

Comparabila 3

Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, construit (evaluat in poteza speciala liber de constructii), nr.cad. 137054 in suprafata masurata 60 mp, nr.cad. 149085 in suprafata masurata 5 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova, in zona centrala. Vecinatati: zona mixta: comerciala, rezidentiala. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Infrastructura tulera: strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare curenta (utilizare comerciala alimentatie publica, respectiv xerox sau comercializare accesorii telefon).	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafata de 960 mp, deschidere la Str. Elena Doamna 50, situat in zona centrala. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Accesul prin strada secundara asfaltata. Vecinatati - zona mixta: comerciala, rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	Pret oferta: 160.000 euro, negociabil ID anunt: n/a	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafata de 1006 mp, situat pe Str. Gageni 28, deschidere 17 mt, toate utilitatile in fata terenului, pe teren este o casa veche demolabila, zona centrala. Accesul prin strada secundara asfaltata. Vecinatati - zona mixta: comerciala, rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	Pret oferta: 160.000 euro, negociabil ID anunt: GLX60PH07650	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafata de 630 mp, deschidere de 29,49 mt la Str. Pipleri, situat in zona centrala, in imediata vecinatate a Stadionului Iile Oana. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Accesul prin strada secundara asfaltata. Vecinatati - zona mixta: comerciala, rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	Pret oferta: 99.000 euro, negociabil ID anunt: 2353293
Suprafata (mp)	65		960	1.006		630	
Incadrare PUG/PUZ	n/a		n/a	n/a		n/a	
GUI max:	n/a		n/a	n/a		n/a	
POT max:	n/a		n/a	n/a		n/a	
Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	170,00 €		166,67 €	159,05 €		157,14 €	
Link:		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenul/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he5678984127592e6a99huf6694eeh0.html		https://www.galexi.imob.ro/vanzare-teren-central-i-oldest-6lx60ph07650-293552.html		https://homezz.ro/central-stradion-ile-oana-2353293.html	
Tranzactie / Oferta			Oferta	Oferta		Oferta	
Data ofertei			Decembrie 2022	Decembrie 2022		Decembrie 2022	
Pret de vanzare (Euro / mp)			167 €	159 €		157 €	
Explicatie			Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
Ajustare in %			-1%	-3%		-2%	
Ajustare in €			-2 €	-4 €		-4 €	
Pret ajustat (Euro/mp)			165 €	155 €		155 €	
Explicatie		Deplin	Deplin	Deplin		Deplin	
Ajustare in %			0%	0%		0%	
Ajustare in €			0 €	0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)			165 €	155 €		155 €	
Restrictii legale		Fara	Fara	Fara		Fara	
Explicatie			Similar	Similar		Similar	
Ajustare in %			0%	0%		0%	
Ajustare in €			0 €	0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)			165 €	155 €		155 €	
Conditii de finantare		De piata	De piata	De piata		De piata	
Explicatie			Similar	Similar		Similar	
Ajustare in %			0%	0%		0%	
Ajustare in €			0 €	0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)			165 €	155 €		155 €	
Conditii de vanzare		Obiective	Obiective	Obiective		Obiective	
Explicatie			Similar	Similar		Similar	
Ajustare in %			0%	0%		0%	
Ajustare in €			0 €	0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)			165 €	155 €		155 €	
Chelt. necesare imediat dupa cumparare		Nu	Nu	Nu		Nu	
Explicatie			Similar	Similar		Similar	
Ajustare in %			0%	0%		0%	
Ajustare in €			0 €	0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)			165 €	155 €		155 €	
Conditii ale pietei			Decembrie 2022	Decembrie 2022		Decembrie 2022	
Explicatie			Similar	Similar		Similar	
Ajustare in %			0%	0%		0%	

	Euro	Lei
Valoare unitara (Euro/imp)	170 €	836,50 lei
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 149085 (Euro)	900,00 €	4.429,00 lei
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 137094 (Euro)	10.200,00 €	50.190,00 lei

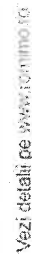
Comparabila 1 prezinta cea mai mica ajustare bruta procentuala, fiind cea mai similara cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei comparabile. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 15.12.2022	4,9206 lei
--------------------------------------	------------

Comparabili 1 [link: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/teren-nintravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he56718984127592e6g99hg16694eeh0.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/teren-nintravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he56718984127592e6g99hg16694eeh0.html)

Teren central de vanzare

☐ Restaurant ☐ Spitale



Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona centrala

«Oferta presentada | Oferta vinculada»



Figure 1

Figure 1 shows a series of seven small square icons arranged horizontally. Each icon contains a different symbol or character, likely representing various aspects of the research or its application.



★★★★★
GLX 6074H Antonio Popescu
Partener Galaxy Imob

☒ adauga parerea ta

Contattaci al più telefon:
0758098383 NON STOP
0758.098.383 NON STOP

NumeTelefonEmail

Va rog să mă contactați, sunt interesat de oferta cu ID: GLX00P407650.

Varzare teren intravilan, in Ploiesti, zona centrala.

Terenul are o suprafață de 1006 mp, deschiderea de 12 ml ajungând până la 17 ml. POT 50 %, CUT 1.5, regimul de înaltă P-P+1+2.

Utilizari permise locuinte, locuinte colective, instituti publice aferente zonelor rezidentiale etc.

Utilitati: apa, lumina, gaz, canalizare etc.

Vecinătăți: case, mijloc de transport în comun, BCR Gh. Doja, etc.

Pret 16000 Euro negociabili

Comparabila 3 Link: <https://homezz.ro/central-stradion-ilie-oana-2353293.html>

Vânzare

Teren, 630 m²

99.000 EUR

072353293

Imobiliare Locato

3 Imagini

POZITIONARE TEREN

homezz.ro

Zona	Central	Suprafață teren	630 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	30 m	Comision cumpărător	2%
Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz				

✓ Pret negociabil

Teren situat central, zona stradion Ilie Oana, in suprafata totala de 630 mp si un front stradal de 29.49 ml, liber de constructii, utilizati la hotar, PUZ efectuat

Imobiliare LOCATO

CONSILIAR IMMOBILIAR

0722949325

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

imobiliare.ro

...

Apartment 3 camere
zona Mitropolie

148.500 €

Apartment 2 camere
zona Alba Iulia

77.900 €

Apartment 2 camere zona
Prelungirea Ghencea

46.000 €

Garsoniera zona
Titulescu

58.000 €

Casa Rivireacti 2

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	900 €	4.429 lei	900 €	4.429 lei
2	Teren intravilan	10.200 €	50.190 lei	10.200 €	50.190 lei
TOTAL		11.100 €	54.619 lei	11.100 €	54.619 lei

Curs valutar BNR euro/lei 15.12.2022	4.9206 lei
--------------------------------------	------------

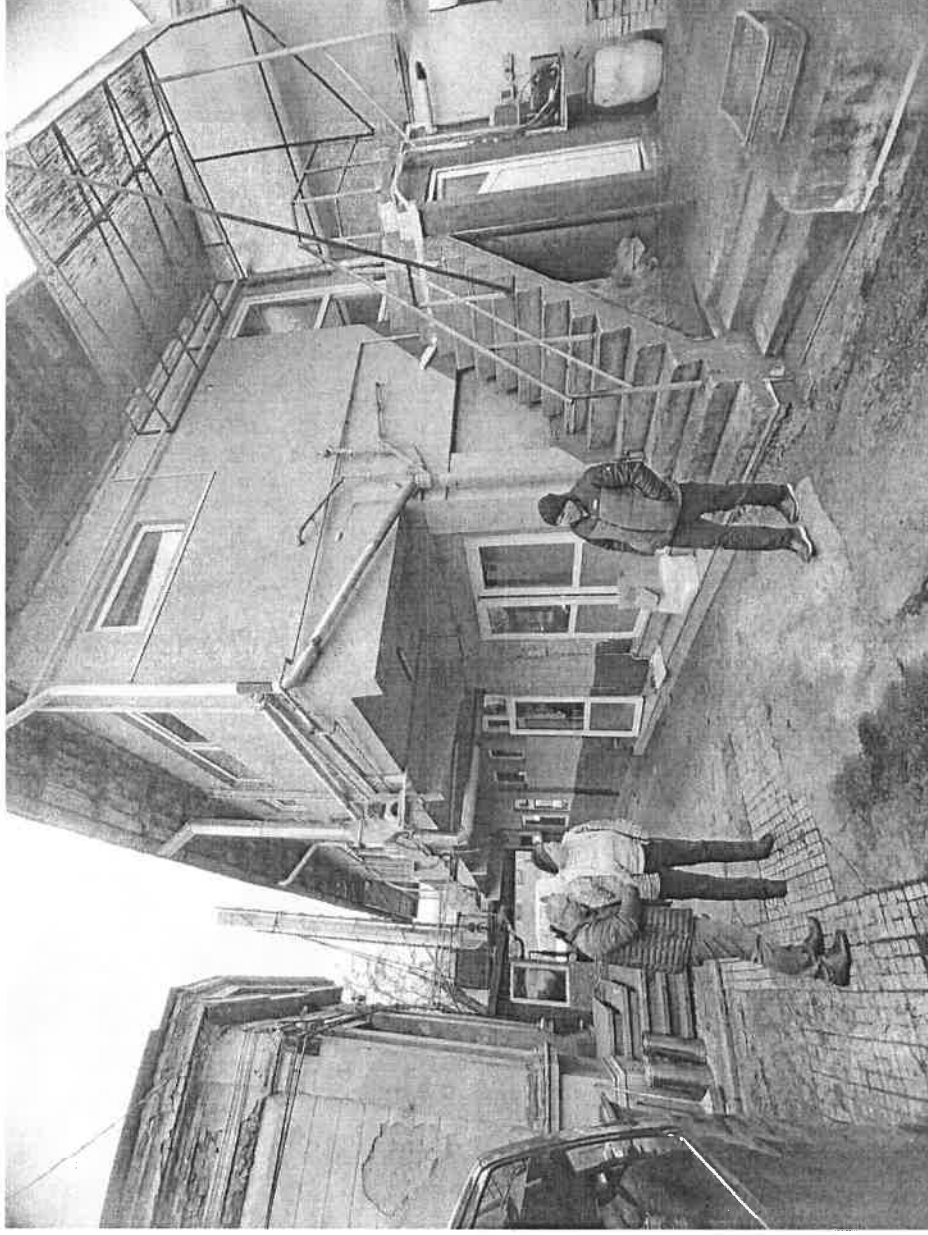
Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Nr. Carte Funciara	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	29.11.2006	n/a	n/a	HOTARARE NR. 267	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 267/29.11.2006	Imobil Str. Dr. Bagdazar Nr.1 - domeniul privat
2	16.09.2022	149085	149085 UAT Ploiesti	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 118548/16.09.2022	Suprafata 5 mp - domeniul privat
3	16.09.2022	149085	149085 UAT Ploiesti	Incheiere	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 118548/16.09.2022	-
4	16.09.2022	149085	149085 UAT Ploiesti	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	SC TOP SURVEY GROUP SRL	Ref: 16.09.2022	Intravilan, CC
5	26.08.2022	137094	137094 UAT Ploiesti	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 110087/26.08.2022	Suprafata masurata 60 mp, Act administrativ nr. 267/29.11.2006
6	08.08.2022	137094	137094 UAT Ploiesti	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	SC TOP SURVEY GROUP SRL	Ref: 08.08.2022	Intravilan, CC
7	26.08.2022	137094	137094 UAT Ploiesti	Incheiere	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 110087/26.08.2022	

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Certificat de urbanism
2	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii



HOTĂRÂREA Nr. 267
privind includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specii
Directiei Patrimoniului, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul
Municipiului Ploiesti*;

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările u
și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și con
ulterioare,

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce
integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu înscrierea, conform
Cartea funciară provizorie.

Art. 2 Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunostință celor interesați prevederile
hotărârii.

Dată în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Presedinte de sedință,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIV E

la proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998, privind pro
publica și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul
localității.

Prin efectul legii și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asup
municipiul are drept de proprietate privată.

În Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 sunt identificate imobile aflate în domeniul privat al municipiului aflate în
închiriere sau concesiune.

SITUATIA IMOBILELOR (LOCUINTE SI TERENURI AFERENTE) CE URMEZA A FI INCLUSE IN
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME SI PRENUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	OBS.
<u>CENTRUL 1</u>					
1.	Al. Odobescu nr.22	Nicolae Vasilica	Teren curte	472.12	
2.	Al. Odobescu nr.32	Calin Corina	Teren curte	169.14	
3.	Al. Odobescu nr.52	Dobrescu Aurica	Teren curte	287.17	
4.	Al. Odobescu nr.67	Cremeneanu Ion	Teren curte	45.26	
		Cretu Elena	Teren curte	128.06	
		Mocanu Ion	Teren curte	109.96	
		Nicolae Marina	Teren curte	247.22	
		Dragomir Elena	Teren curte	84.29	
		Naumovici Steliana	Teren curte	84.29	
		Mita Monica	Locuinta	62.86	
5.	Amurgului nr. 2	Bostoaca Georgeta	Locuinta	31.08	
6.	Arborilor nr.51	Comanita Nicolae	Teren curte	200.00	
7.	Arcului nr.1	Ganea Teodor	Teren curte	61.63	
8.	August Laurian nr.12	Defelbah Steliana	Locuinta	19.65	
9.	August Laurian nr.2	Negroiu Vasilica	Locuinta	25.67	
10.	Badesti nr. 5	Visan Sultana	Locuinta	43.16	
11.	Barbu Delavrancea nr.2	Micu Ioana	Locuinta	31.00	
		Stirbescu Genovi	Locuinta	31.20	
		Lichiardopol Dan	Teren curte	125.00	
		Dobrota Ion	Teren curte	129.00	

861.	Dr. Bagdazar nr. 1	Alexandru Lizica S.C. Aladin S.R.L.	teren chiosc Ter. activ. com. cale acces	5.00 50.00 15.00
		Manescu Severina	Teren curte	124,08
		Roman Viorel	Teren curte	22,10
		Dutoiu Gheorghe	Teren curte	107,26
862.	Dr. Gheorghe Petrescu nr.29	Constantin Maria	Locuinta	29,47
863.	Dr.Ch.Petrescu nr.3	Chifu Constanta	Teren curte	104,49
864.	Dr.Marinescu nr.12	Pantazi Constanta	Teren curte	178,00
865.	Eroilor Bl. 14A, ap.2	Tanase Ion	Locuinta	63,34
866.	Eroilor, nr.104	Preda Gheorghe	teren curte	355,00
867.	Eroilor, nr.27	Niculescu Anca	teren curte	80,00
868.	Erou V.Constantinoiu, nr.2	Dinu Mariana	teren curte	136,10
869.	Fabricilor nr. 15	Botea Florentina	Locuinta	97,48
870.	Fantanele nr.11	Vasile Ioan	Teren curte	302,74
871.	Fantanele nr.2 bl. 26Aap.10	Sava Niculina	Locuinta	54,70
872.	Fat Frumos Bl. F3, ap.31	Boreico Iordache	Locuinta	44,11
873.	Fat Frumos, nr.1	Soare Alexandru	teren curte	67,53
874.	Fierari nr. 72	Dumitru Stelian	Locuinta	79,25
875.	Frasinet nr.13, bl.6B, ap17	Milasan Viorica	Locuinta	50,23
876.	Frasinet nr.5, bl.8A, ap. 29	Zaharia Ion	Locuinta	54,70
877.	General Magheru nr. 18	Petre Liliana	Locuinta	26,56
878.	George Toparceanu nr.4	Alexandrescu Ghe.	Teren curte	42,22
		Lungu Niculina	Teren curte	36,09
		Hanganu Romeo	Teren curte	68,45
		Stanc Eugenia	Teren curte	34,30
		Nastasoiu Dumitru	Teren curte	15,76
879.	George Toparceanu nr.10	Niculescu Grigore	Teren curte	24,38
		Gandore Mariana	Teren curte	23,19
		Ionescu Floriana	Teren curte	23,02
		Visan Ioana	Teren curte	23,19



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 149085 Ploiești

Nr. cerere	118548
Ziua	16
Luna	09
Anul	2022
Cod verificare 100119148190	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Doctor Bagdazar, Nr. 1, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	149085	5	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan parțial împrejmuit cu calcan ; Construcția existentă pe teren nu face obiectul documentației ;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
118548 / 16/09/2022	
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de PRIMARIA PLOIESTI; Act Administrativ nr. 800, din 28/09/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI .

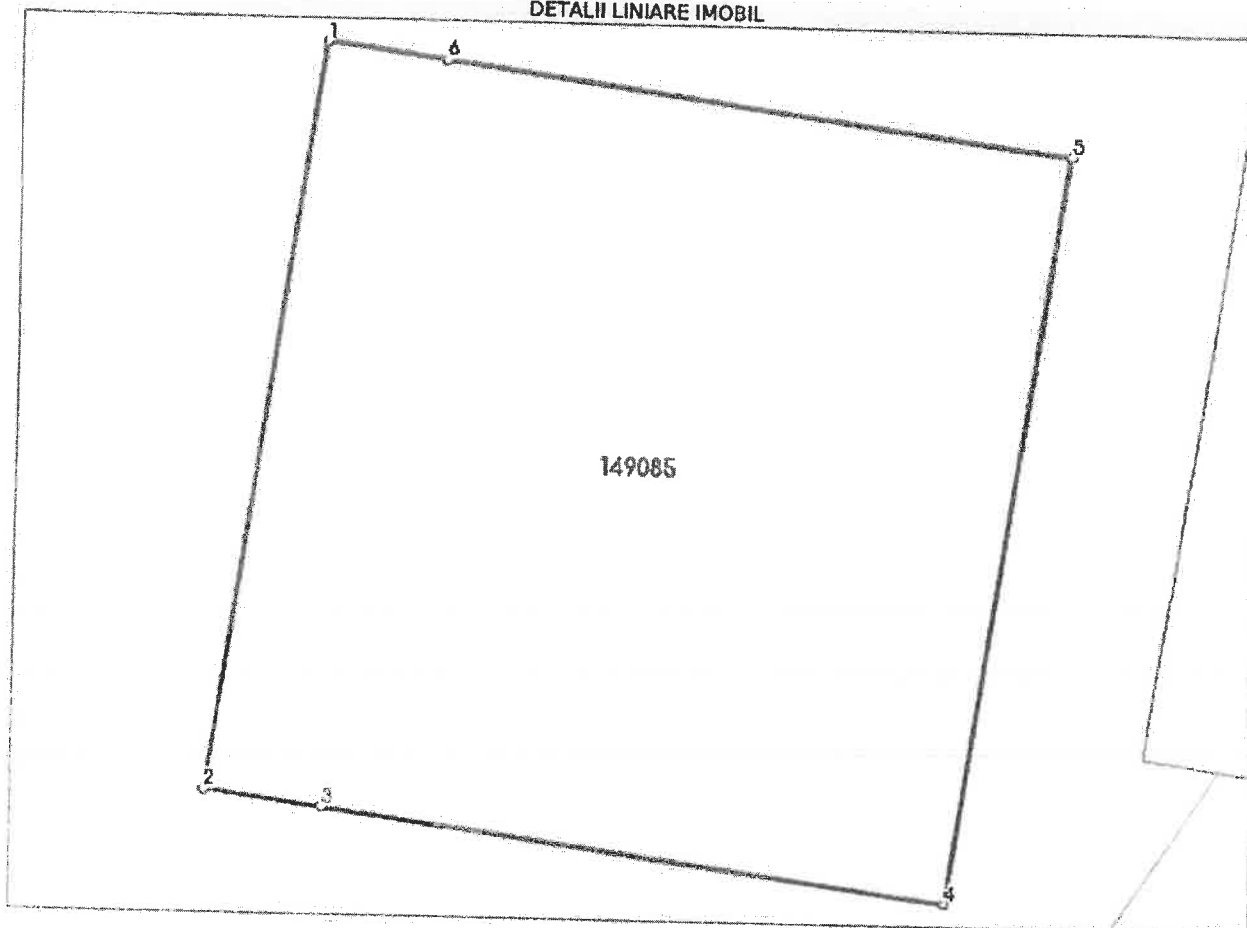
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
149085	5	Teren intravilan partial împrejmuit cu calcan ; Construcția existentă pe teren nu face obiectul documentației ;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5	-	-	-	Teren intravilan partial împrejmuit cu calcan ; Construcția existentă pe teren nu face obiectul documentației ;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.248
2	3	0.355
3	4	1.87
4	5	2.248
5	6	1.87

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	1	0.355

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

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

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

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

Data soluționării,

30-09-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CLAUDIA CEAUSU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100119148190

Incheiere Nr. 118548 / 16-09-2022



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

Dosarul nr. 118548 / 16-09-2022

INCHEIERE Nr. 118548

Registrator: ADRIAN-COSTIN ZAMFIR

Asistent: CLAUDIA CEAUSU

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat in Loc. Ploiești, Str Piata Eroilor, Nr. 1A, Jud. Prahova privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.267/29-11-2006 emis de PRIMARIA PLOIESTI;

-Act Administrativ nr.800/28-09-2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere , iar in conformitate cu art. 24 (alin. 2 si 3), art. 28 (alin. 1), art. 28 indice 1 (alin. 1 - alin. 6), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) si art. 41 (alin. 5 indice 2) din Legea nr. 7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art. 877 si art. 888 Cod Civil si cu art. 13 (alin. 1), art. 39 (alin.1 si alin. 2), art. 54, art. 78, art. 84, art. 156 (alin. 4) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al A.N.C.P.I. (cu modificarile si completarile ulterioare)

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 149085

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 149085 UAT Ploiești;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI

RADU ALEXANDRA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiești, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

06-10-2022

Registrator,

ADRIAN-COSTIN ZAMFIR

Asistent Registrator,

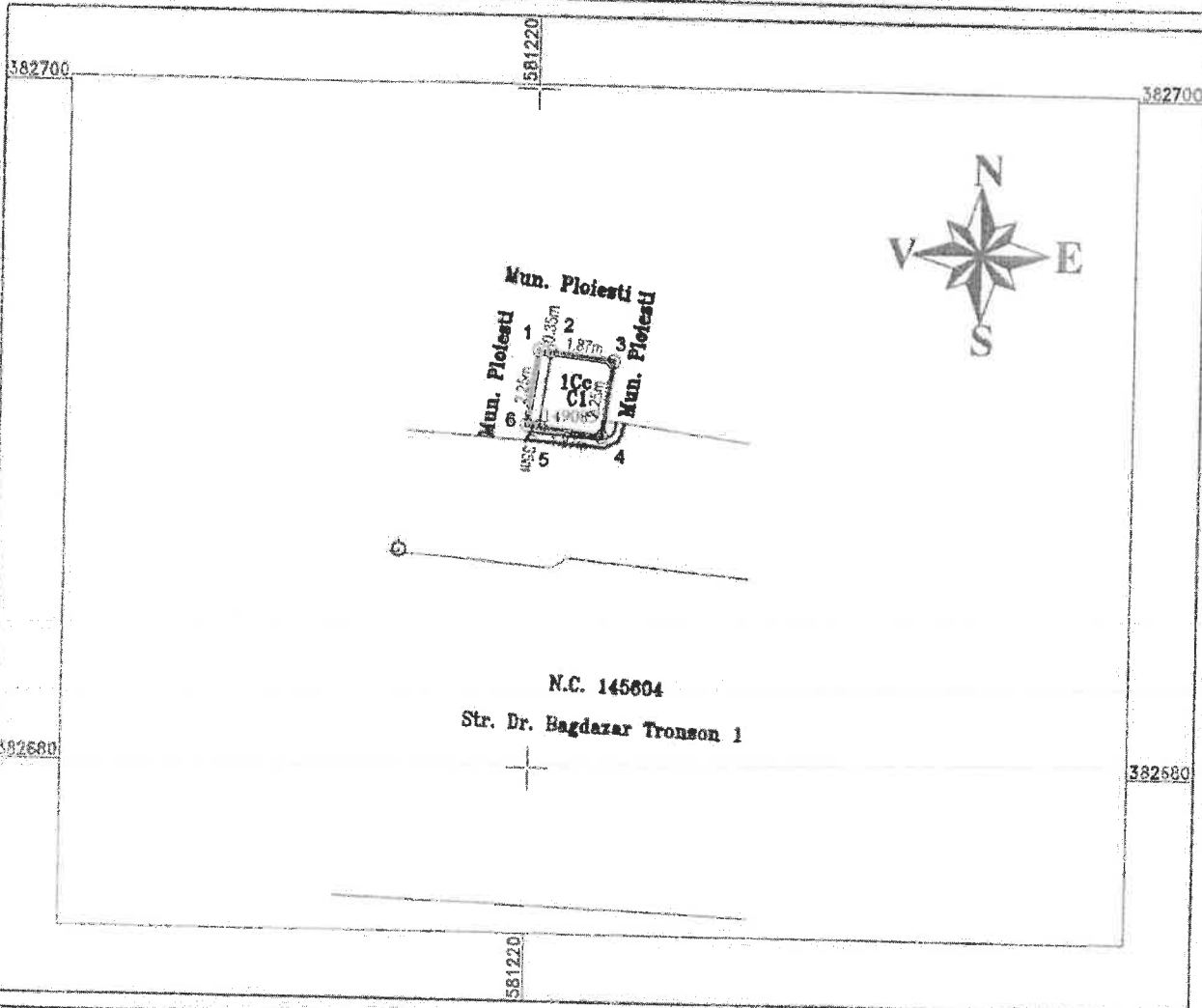
CLAUDIA CEAUSU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidentele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149085	5 mp	Mun. Ploiesti, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	
		PLOIESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	5	Teren intravilan partial imprejmuit cu calcar;
Total		5	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CA	4	ANEXA - CHIOSC XEROX(P), S.c. = 4mp, S.c.desf. = 4mp, anul edificarii: 1994; Constructia nu face obiectul documentatiei fiind proprietatea doamnei Manescu Severina conform Contractului de Vanzare - Cumparare nr. 2402/16.10.2013;
Total		4	

Suprafata totala masurata a imobilului = 5mp
Suprafata din act. = 5mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZATIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948

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

Digitally signed by Alexandra Radu

Date: 2022.09.16 06:46:32 +03'00'

Data: Septembrie 2022

Inspector

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

Marlena Popa

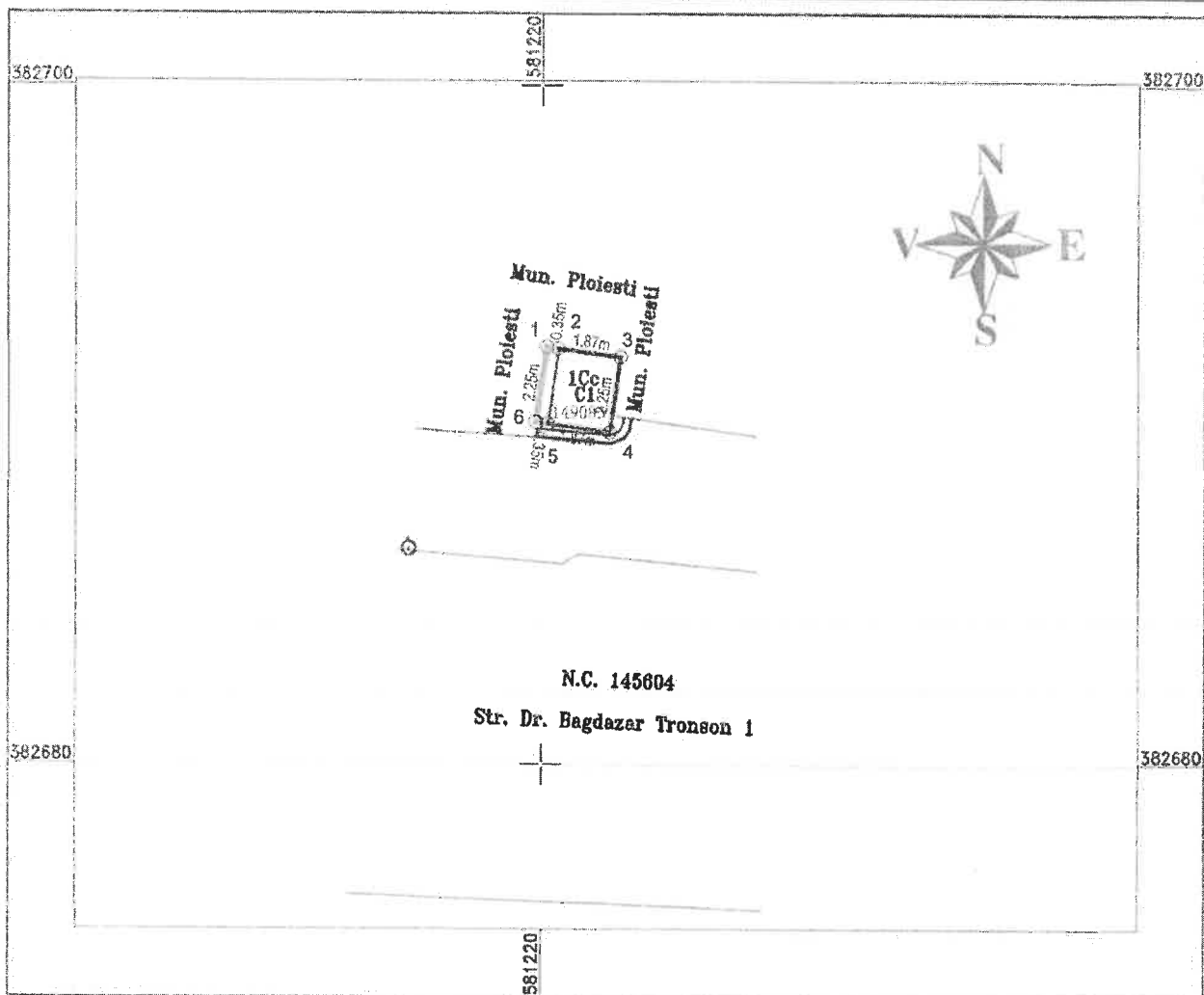
Serviciu digital de Marlena Popa
Data: 2022.09.29 12:02:11 +03'00'

Data

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**Scara 1:200**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149085	5 mp	Mun. Ploiesti, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova

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

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	5	Teren intravilan partial imprejuiuit cu calcan;
Total		5	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CA	4	ANEXA - CHIOSC XEROX(P), S.c. = 4mp, S.c.desf. = 4mp, anul edificarii: 1994; Constructia nu face obiectul documentatiei fiind proprietatea doamnei Manescu Severina conform Contractului de Vanzare - Cumparare nr. 2402/16.10.2013;
Total		4	

Suprafata totala masurata a imobilului = 5mp
Suprafata din act = 5mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZAȚIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948

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

Digitally signed by Alexandra Radu

Date: 2022.09.16 06:46:32 +03'00'

Data: Septembrie 2022

Inspector

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

Marlena Popa

Semnat digital de Marlena Popa
Data: 2022.09.29 15:40:31 +03'00'

Data



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 137094 Ploiești

Nr. cerere	110087
Ziua	26
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118498384



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 9186
Nr. cadastral vechi: 5186

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Dr. Bagdasar, Nr. 1, jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	137094	Din acte: 65 Masurata: 60	Construcția C1 înscrisă în CF 137094-C1; Teren intravilan împrejmuit cu calcan, reprezentând terenul de sub construcția C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110087 / 26/08/2022		
Act Notarial nr. 2357, din 05/08/2022 emis de NP LUPU MARIA LUIZA; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B3	se actualizeaza informatiile cadastrale in sensul rectificarii limitelor de proprietate si suprafata imobilului conform documentatiei tehnice avizate	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855		

C. Partea III. SARCINI

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

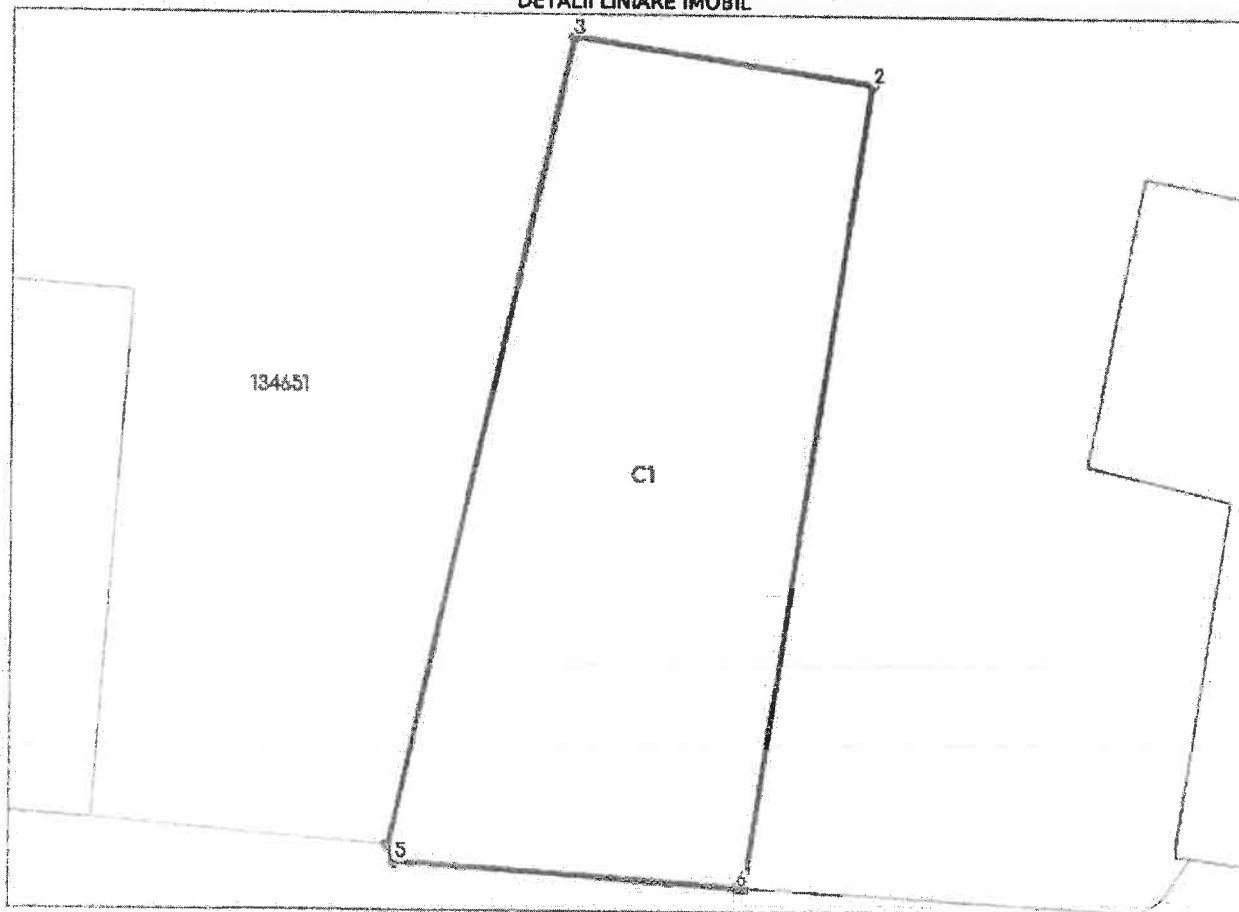
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
137094	Din acte: 65 Masurata: 60	Teren intravilan împrejmuit cu calcan, reprezentand terenul de sub constructia C1;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 65 Masurata: 60	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.972
2	3	4.469
3	4	12.205
4	5	0.254

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
5	6	5.082
6	1	0.105

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 263.

Data soluționării,
26-08-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CLAUDIA CEAUSU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 137094-C1 Ploiești

Nr. cerere	110087
Ziua	26
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118496384



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 9186
Nr. cadastral vechi: 5186-C1

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	137094-C1	Loc. Ploiești, Str Dr. Bagdazar, Nr. 1, Jud. Prahova	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 60 mp; S. construita desfasurata: 139 mp; SPATIU COMERCIAL (P+1E), S.c. sol = 60mp, S.c. parter = 60mp, S.c. etaj = 79mp, S.c. desf. = 139mp, zidaria: caramida, an edificare: 1996, an supraetajare: 2001; Mentiune: Constructia a fost extinsa (atat la parter cat si la etaj) fara autorizatie de construire urmand intrarea acesteia in legalitate;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
116056 / 18/11/2015		
Act Administrativ nr. 113681, din 11/11/2015 emis de OCPI PRAHOVA;		
B2	se îndreapta eroarea materială strecurată în prezenta carte funciară în sensul că destinația construcției este "spațiu comercial" și nu "locuință" cum din eroare a fost menționat	A1
13560 / 20/02/2017		
Hotărâre Judecătorească nr. 1134, din 08/12/2016 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA; Act Administrativ nr. 7011, din 02/02/2017 emis de ORC de pe lângă TRIBUNALUL PRAHOVA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1	A1
1) MANESCU SEVERINA		

C. Partea III. SARCINI

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	137094-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 139 Masurata: 60	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 60 mp; S. construita desfasurata: 139 mp; SPATIU COMERCIAL (P+1E), S.c. sol = 60mp, S.c. parter = 60mp, S.c. etaj = 79mp, S.c. desf. = 139mp, zidaria: caramida, an edificare: 1996, an supraetajare: 2001; Mentiune: Constructia a fost extinsa (atat la parter cat si la etaj) fara autorizatie de construire urmand intrarea acesteia in legalitate;

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 263.

Data soluționării,
26-08-2022

Data eliberării,
//_

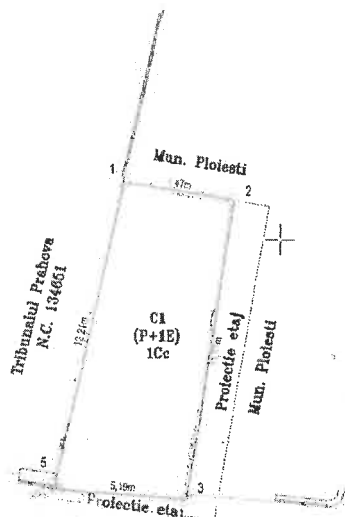
Asistent Registrator,
CLAUDIA CEAUSU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

581220



N.C. 145004

r. Dr. Bagdazar Tronson 1

581220

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137094	60mp	Mun. Ploiesti, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova

Cartea Funciara	UAT	PLOIESTI
-----------------	-----	----------

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Catogoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	60	Teren intravilan imprejmuit cu calcan, reprezentand terenul de sub constructia C1;
Total		60	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	60	SPATIU COMERCIAL (P+1E). S.c. sol = 60mp, S.c. parter = 60mp, S.c. etaj = 79mp, S.c. desf. = 139mp, siadaria: curamida, an edificare: 1996, an suprafatajare: 2001; Mentiiune: Constructia a fost extinsa (atat la parter cat si la etaj) fara autorizatie de construire urmand intrarea acestela in legalitate;
Total		60	

Suprafata totala masurata a imobilului = 60mp
Suprafata din sol = 60mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZATIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948

Digitally signed by Alexandra Radu
 Date: 2022.08.08 15:07:53 +03'00'

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

Data: August 2022

Inspector

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

Semnatura si perefă

Amalia-
 Claudia
 Stan

Semnat digitalizat
 Amalia-Claudia
 Stan
 Data: 2022.08.08
 14:38:54 +03'00'

Data

Stampila BCPI



100118428384

Incheiere Nr. 110087 / 26-08-2022

ANCEP
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARAOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

Dosarul nr. 110087 / 26-08-2022

INCHEIERE Nr. 110087

Registrator: ALMA POPOVICI

Asistent: CLAUDIA CEAUSU

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat in Loc. Ploiești, Str Piata Eroilor,
Nr. 1A, Jud. Prahova privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.2357/05-08-2022 emis de NP LUPU MARIA LUIZA;

-Act Administrativ nr.267/29-11-2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata;

pentru serviciul avand codul 231, 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 137094, inscris in cartea funciara 137094 UAT Ploiești avand proprietarii:
TEREN PROPRIETATE DE STAT in cota de 1/1 de sub B.1, MANESCU SEVERINA in cota de 1/1 de sub
B.3;
- se actualizeaza informatiile cadastrale in sensul rectificarii limitelor de proprietate si suprafata
imobilului conform documentatiei tehnice avizate asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 137094
UAT Ploiești;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea
MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.4 din cartea funciara 137094 UAT Ploiești;

Prezenta se va comunica părților:

MANESCU SEVERINA

MUNICIPIUL PLOIESTI

RADU ALEXANDRA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara Ploiești, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-09-2022

Registrator,

ALMA POPOVICI

Asistent Registrator,

CLAUDIA CEAUSU

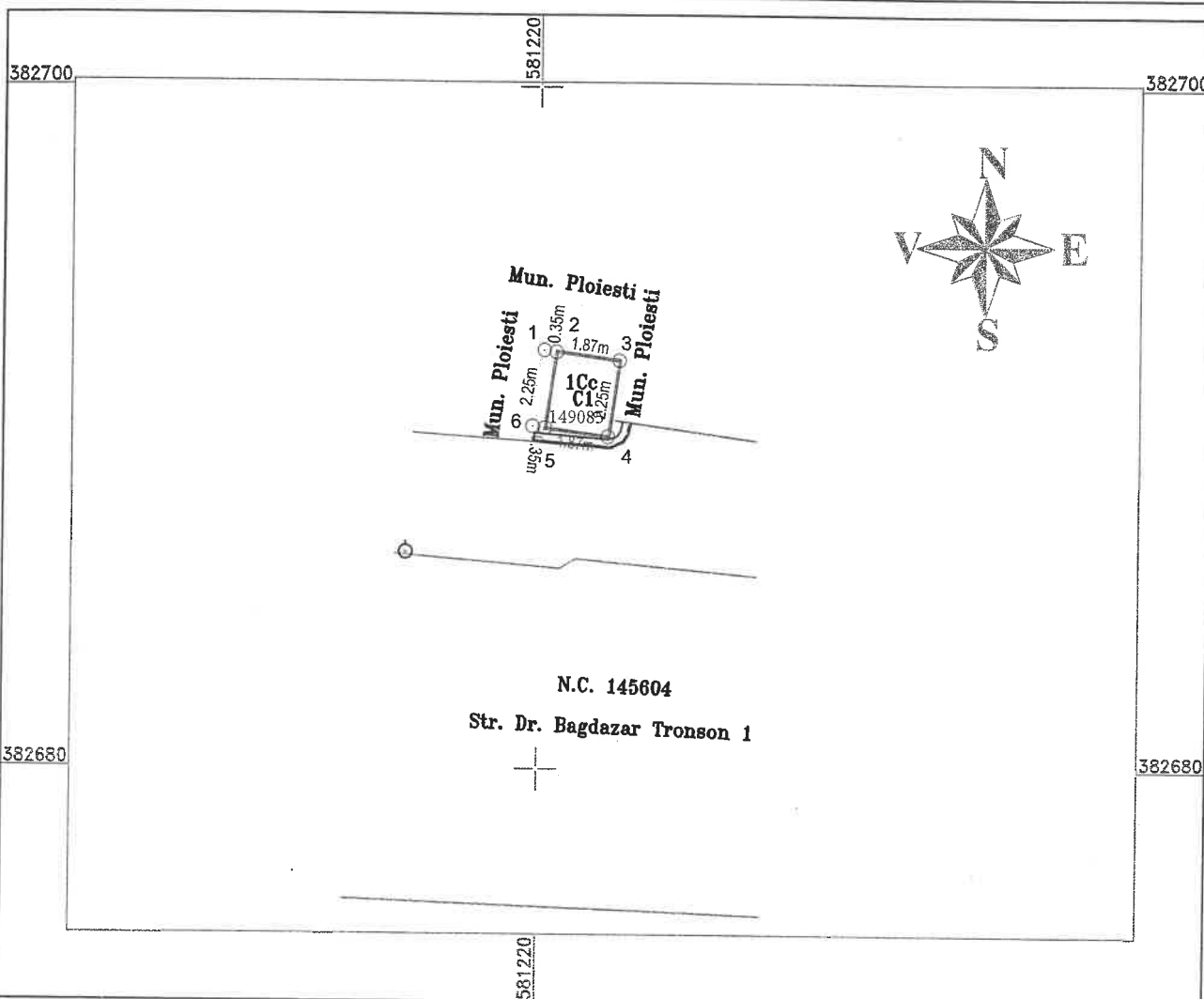
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149085	5 mp	Mun. Ploiesti, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova

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



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	5	Teren intravilan partial imprejmuit cu calcan;
Total		5	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CA	4	ANEXA - CHIOSC XEROX(P), S.c. = 4mp, S.c.desf. = 4mp, anul edificarii: 1994; Constructia nu face obiectul documentatiei fiind proprietatea doamnei Manescu Severina conform Contractului de Vanzare - Cumparare nr. 2402/16.10.2013;
Total		4	

Suprafata totala masurata a imobilului = 5mp
Suprafata din act = 5mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZAȚIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948

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

Digitally signed by Alexandra Radu

Date: 2022.09.16 06:46:32 +03'00'

Data: Septembrie 2022

Inspector

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

Marlena Popa

Semnat digital de Marlena Popa
Data: 2022.09.22 13:40:21 +03'00'

Data

ANEXA 2 LA HCL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137094	60mp	Mun. Ploiesti, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova

Cartea Funciara	UAT	PLOIESTI
-----------------	-----	----------

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	60	Teren intravilan imprejmuit cu calcan, reprezentand terenul de sub constructia C1;
Total		60	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata constructiile la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	60	SPATIU COMERCIAL (P+1E), S.c. sol = 60mp, S.c. parter = 60mp, S.c. etaj = 79mp, S.c. dest. = 139mp, zidarie: caramida, an edificare: 1996, an supraseluire: 2001; Mentii: Constructia a fost extinsa (uat la parter ca si la etaj) fara autorizatie de construire urmand intrarea acesteia in legalitate;
Total		60	

Suprafata totala masurata a imobilului = 60mp
Suprafata din act = 60mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZATIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948
Digitally signed by Alexandra Radu
Date: 2022.08.08 15:07:53 +03'00'

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

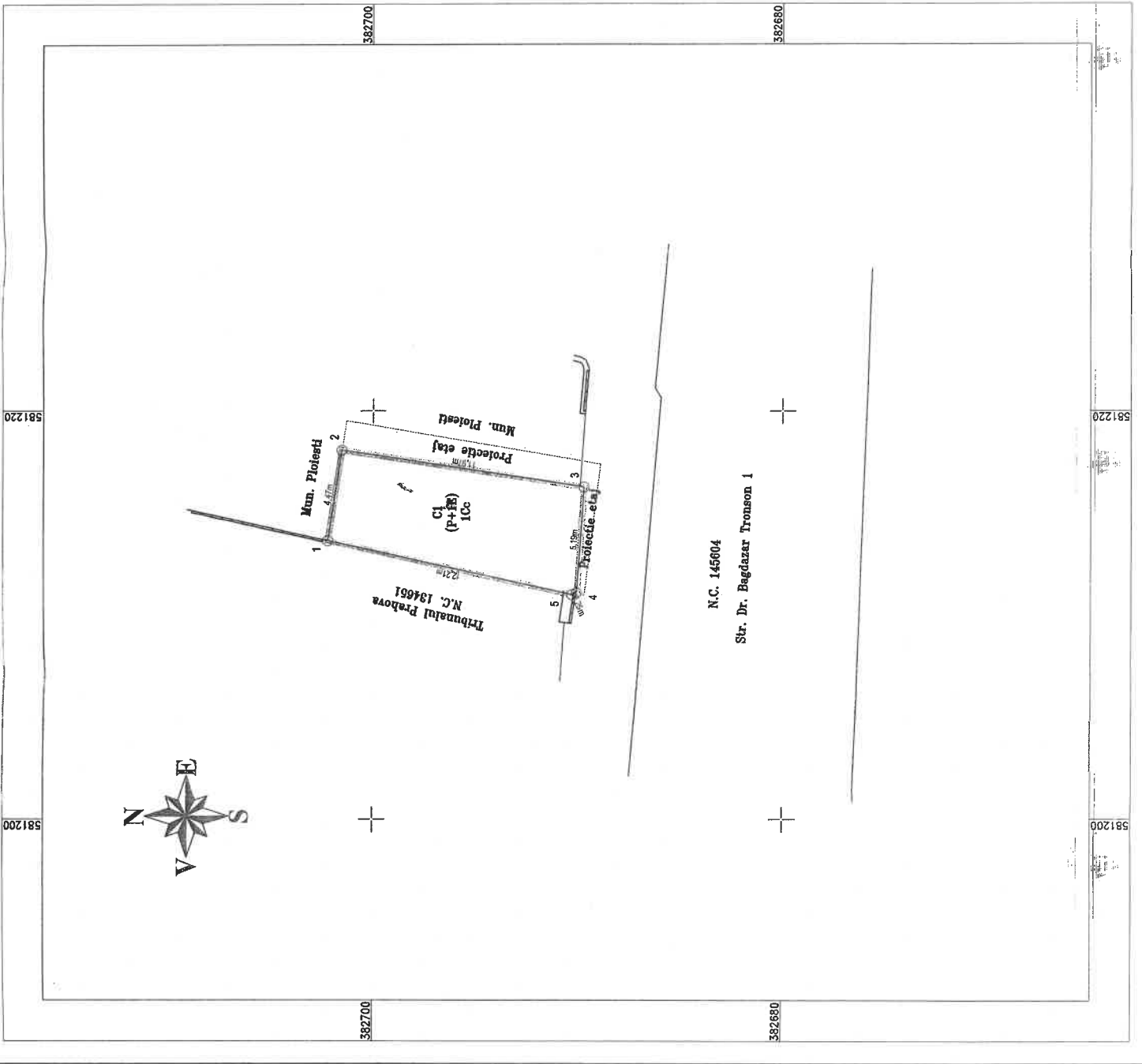
Data: August 2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată si atribuirea numărului cadastral

Semnatura si pata
Analia-
Claudia
Stan
Data

Stampila BCPI



ANEXA II la HCL

ANEXA 2 LA HCL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137094	60mp	Mun. Ploiesti, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova

Cartea Funciara	UAT	PLOIESTI
-----------------	-----	----------

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	60	Teren intravilan imprejmuit cu calcan, reprezentand terenul de sub constructia C1;
Total		60	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CAS	60	SPATIU COMERCIAL (P+1E), S.c. sol = 60mp, S.c. parter = 60mp, S.c. etaj = 79mp, S.c.desf. = 139mp, zidaria: caramida, an edificare: 1996, an supraetajare: 2001; Mentiune: Constructia a fost extinsa (atat la parter cat si la etaj) fara autorizatie de construire urmand intrarea acesteia in legalitate;
Total		60	

Suprafata totala masurata a imobilului = 60mp
Suprafata din act = 65mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZATIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948
Digitally signed by Alexandra Radu
Date: 2022.08.08 15:07:53 +03'00'

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

Data: August 2022

Inspector

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

Semnatura si parafa

Amalia-Claudia Stan
Data

Stampila BCPI

