

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 3,60 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr.3, bl.C3, sc.D, ap.46, parter**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr.284/11.09.2023 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. \_\_\_\_\_ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 3,60 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr.3, bl.C3, sc.D, ap.46, parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.437/27.09.2022, suprafața de teren de 3,60 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr.3, bl.C3, sc.D, ap.46, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea doamnei Ștefan Florentina Carmencita, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.24690/12.12.2022;

Având în vedere procesele verbale din data de 20.12.2022 și din data de 08.09.2023 precum și avizul din data de 08.09.2023 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Însușește raportul de evaluare nr.500/25.08.2023, întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații S.R.L. pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 3,60 m<sup>2</sup>, adiacent imobilului situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr.3, bl.C3, sc.D, ap.46, parter, număr cadastral 149254, Carte Funciară nr.149254, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește ca valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 3,60 m<sup>2</sup>, adiacent imobilului situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr.3, bl.C3, sc.D, ap.46, parter, la nivelul anului 2023 să fie în cuantum de 17,78 lei/lună. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

**Art.3** Aprobă încheierea unui contract de superficiei între Municipiul Ploiești și doamna Ștefan Florentina Carmencita pentru folosința terenului în suprafață de 3,60 m<sup>2</sup>, număr cadastral 149254, Carte Funciară nr.149254, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Doamna Ștefan Florentina Carmencita va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, stabilită la art.2, pe toată durata contractului de superficiei;

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

d) Doamna Ștefan Florentina Carmencita are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de superficiei.

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

**Art.5** Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința doamnei Ștefan Florentina Carmencita prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi , \_\_\_\_\_**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**Secretar General,**  
**Mihaela Lucia CONSTANTIN**

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

---

**RAPORT DE EVALUARE**

**Pentru estimarea sumei datorate de către superficialar aferent teren identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, in suprafata de 3,60 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	25.08.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9388 lei
Tipul valorii:	Chiria de piață
Valoarea raportata:	Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficialar, 43,20 euro/an echivalent 213,36 lei/an, excl. TVA
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul constituirii dreptului de superficie asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	25.08.2023
Numar raport:	500/25.08.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023

August 2023

**Olga  
Olaru**Semnat digital  
de Olga Olaru  
Data:  
2023.08.29  
16:16:45  
+03'00'

## Scrisoare de transmitere

Vineri, 25 August 2023

**În atenția:** Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, in suprafata de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.**

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

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

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

**Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.**

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

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

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

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

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

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

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

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

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

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

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

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

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
<b>TOTAL</b>					<b>3,60 €</b>	<b>17,78 lei</b>	<b>3,60 €</b>	<b>17,78 lei</b>	<b>3,60 €</b>	<b>17,78 lei</b>	<b>43,20 €</b>	<b>213,36 lei</b>

Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

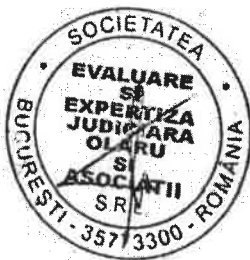
Art. 697 Noul cod civil (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama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

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

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



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



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

## Cuprins

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

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



# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

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

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

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

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

Inspekția proprietatii 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 masuratori. Se presupune ca între data evaluării și data inspekției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

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

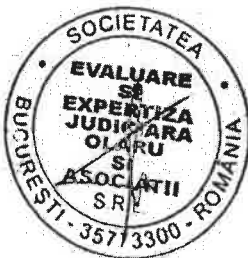
Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad. / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
TOTAL					3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

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



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



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

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

### Adecvarea metodelor

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

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

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

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

### Precizia

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

### Cantitatea informațiilor

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

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

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

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, 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 și a oricaror alti utilizatori desemnați**

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

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

### **2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate**

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafata de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

### **2.4. Moneda valorii definite**

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

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

### **2.5. Scopul evaluării**

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

### **2.6. Tipul și premisa valorii**

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

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

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

### **2.7. Data evaluării**

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

## **2.8. Data raportului de evaluare**

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

## **2.9. Data inspecției**

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de 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. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

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

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

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

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

## **2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**

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

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

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

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

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

## **2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative**

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

Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

- Proprietatea 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 structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietate, 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 proprietate.
- 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.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

### **2.13. Tipul raportului**

Raportul de evaluare este un înscris care 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:

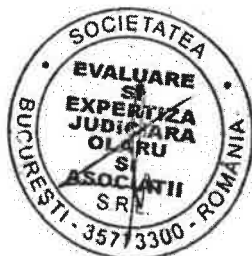
- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- 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 terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

#### 3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

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

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.



### **3.3. Descrierea amplasamentului - terenului**

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149254, înscris în Cartea Funciară Nr. 149254 UAT Ploiești, în suprafața de 3,60 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter.

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

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

### **3.4. Descrierea constructiilor**

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

## **4. Analiza pieței imobiliare**

### **4.1. Definirea pieței imobiliare**

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

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

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

### **4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

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

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

### **4.3. Analiza ofertei**

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

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

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

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

#### 4.4. Analiza cererii

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

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

#### 4.5. Echilibrul pieței

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

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

### 5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Terenul evaluat prezintă forma regulată, este fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată, topografia terenului este plană, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea rezidentială.

- *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 rezidentială se consideră fezabilă financiar.

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

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

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

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

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

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

**Abordarea prin cost**, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele deprecierei (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumpărător 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 vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

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

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

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

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

## **6.2. Abordarea prin piață**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3. Abordarea prin venit

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma 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 că, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.4. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Deprecieri**

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

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

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

### **Deprecierea fizică**

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

### **Deprecierea functională**

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

### **Deprecierea externă**

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

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

## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

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

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
TOTAL					3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

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

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

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

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

#### Adecvarea metodelor

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

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

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

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

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

#### Precizia

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

#### Cantitatea informațiilor

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



## 7.2. Concluzia asupra valorii

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

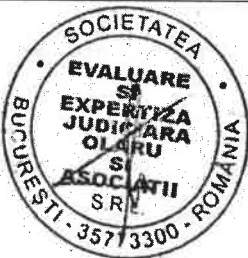
Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chiria de piață propusă, estimată, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curți-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei	43,20 €	213,36 lei
<b>TOTAL</b>					<b>3,60 €</b>	<b>17,78 lei</b>	<b>3,60 €</b>	<b>17,78 lei</b>	<b>3,60 €</b>	<b>17,78 lei</b>	<b>43,20 €</b>	<b>213,36 lei</b>
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

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



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



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

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

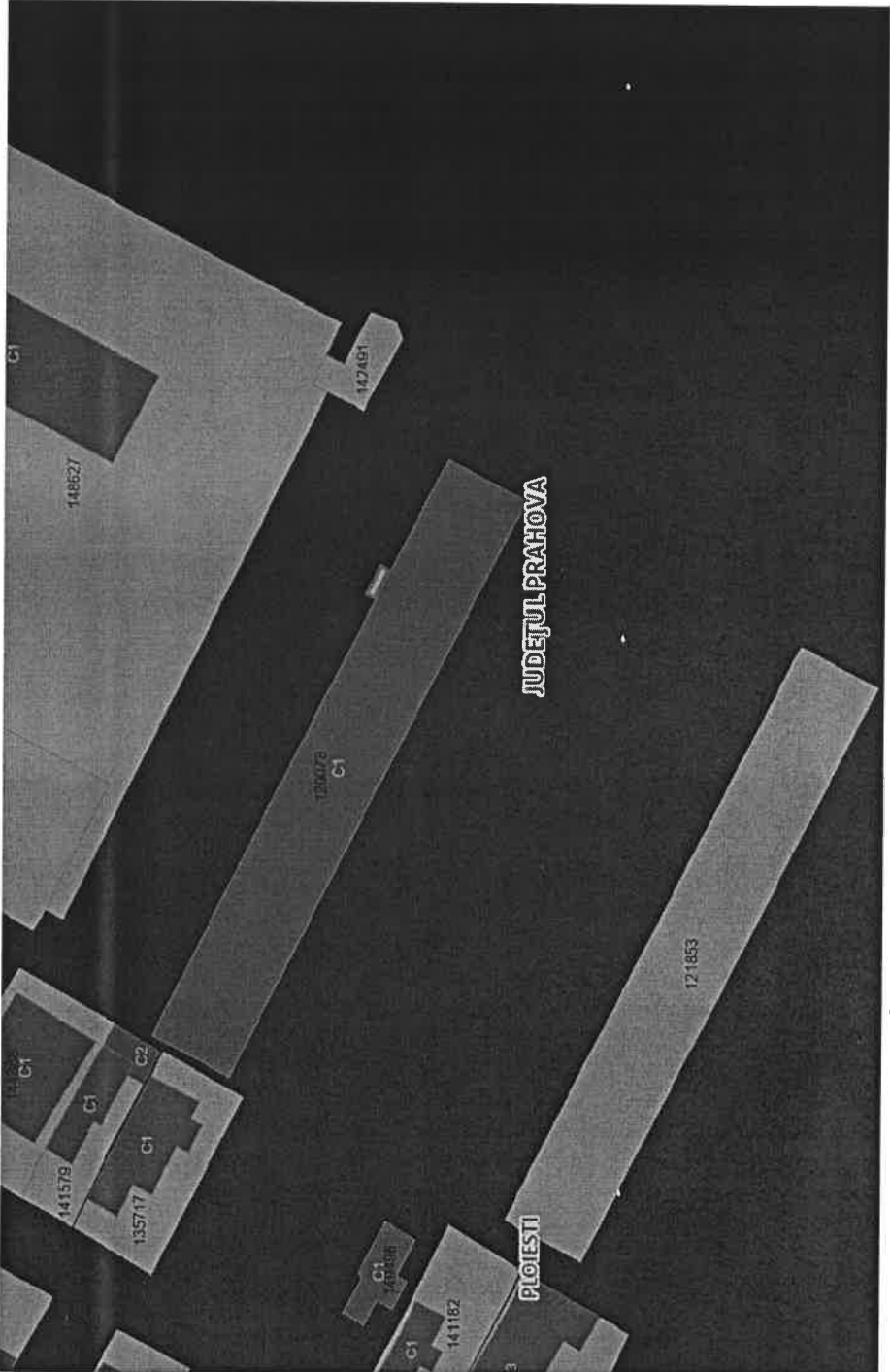
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat 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 piață – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL				
								Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Ac sol	Au mp	Adc mp	Ac sol	Teren mp	Au mp	Adc mp	
																		mp
1	Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Intrarea Grindului Nr. 3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254	Curti-constructii	Fara front stradal, acces din strada secundara asfaltata	Aprox. dreptunghiulara	3,60	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a
TOTAL								3,60	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCPJ

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie		Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	Descriere comparabile:		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafața 3.60 mp, construit - balcon aferent Apartament Nr. 46, Str. Intrarea Grindului Nr.3, Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter, cartier Andrei Muresanu, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, zona mediana de Nord a localitatii, fara front stradal, acces din strada secundara asfaltata. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura rutiera, strazi asfaltate. Pretabil utilizare rezidentiala. Evaluat in ipoteza speciala: liber de constructii, parcela construbila.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 3.000 mp, situat in loc. Strejnicu pe strada Principala, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 10.000 mp, situat in Mun. Ploiesti, zona Nord, front stradal 30 ml, pretabi activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 5.507 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107, zona Petrolu, 3 fronturi stradale 17,8 ml, pretabi activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), blocuri, spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	
	Suprafata (mp)		3,60		3.000		10.000		5.507	
	Incarcare PUG/PUZ		n/a		n/a		n/a		n/a	
	CUT max:		n/a		n/a		n/a		n/a	
	POT max:		n/a		n/a		n/a		n/a	
	Pret Euro/mp/luna (unitate de comparatie)		1,00 €		1,00 €		1,00 €		1,00 €	
	Link:				3.000 €		10.000 €		5.507 €	
					<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/ inchiriere-teren/91371d33f73f700cd74e881f73988be7.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/ inchiriere-teren/91371d33f73f700cd74e881f73988be7.html</a>		<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/ teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/4d80d9fhw5771dd406d449f4f05.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/ teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/4d80d9fhw5771dd406d449f4f05.html</a>		<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-sati-comerciale/ploiesti/sud/teren-construcții-de-inchiriat-XB180300K?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&amp;utm_term=5507-0-5507">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-sati-comerciale/ploiesti/sud/teren-construcții-de-inchiriat-XB180300K?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&amp;utm_term=5507-0-5507</a>	
	Tranzactie / Oferta				Oferta August 2023		Oferta August 2023		Oferta August 2023	
	Data ofertei				1 €		1 €		1 €	
	Pret de inchiriere (Euro/mp/luna)				Marja de negociere estimata 0%		Marja de negociere estimata 0%		Marja de negociere estimata 0%	
1	Explicatie				0 €		0 €		0 €	
	Ajustare in %				1 €		1 €		1 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)			Deplin	Deplin Similar		Deplin Similar		Deplin Similar	
	Explicatie				0%		0%		0%	
	Ajustare in %				0 €		0 €		0 €	
2	Pret ajustat (Euro/mp/luna)			Fara	1 €		1 €		1 €	
	Restrictii legale				Fara		Fara		Fara	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
3	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Conditii de finantare				De plata		De plata		De plata	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
4	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Conditii de vanzare				Obiective		Obiective		Obiective	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
5	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Chelt. necesare imediat dupa cumparare				Nu		Nu		Nu	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
6	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Conditii ale pietei				August 2023		August 2023		August 2023	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
7	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Localizare				Jud. Prahova, Loc. Strejnicu, zona Vest Ploiesti		Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, zona Nord		Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107	
	Explicatie				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	
	Explicatie				Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %				0%		0%		0%	
	Ajustare in €				0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				1 €		1 €		1 €	



## Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1    Link:    <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html>  
[publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html)

E-mail: [office@evaluareimob.ro](mailto:office@evaluareimob.ro)

**publi24.ro**

Contul meu    + Adaugă anunț

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

Salveaza anunțul pe mail tau sau



### Inchiriere teren

Pratova, Strejnicu    Vezi pe hartă

### Descriere

Inchiriem teren in suprafata de 3000m in Strejnic pe strada Principala ideal activitati comerciale  
Vezi detalii pe [www.tomimo.ro](http://www.tomimo.ro)

07xx xxx xxx Arată telefon

0766699945

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Salvează ca favorit  
Vizualizări: 22  
Raportează

ganea

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



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

publi24.ro

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

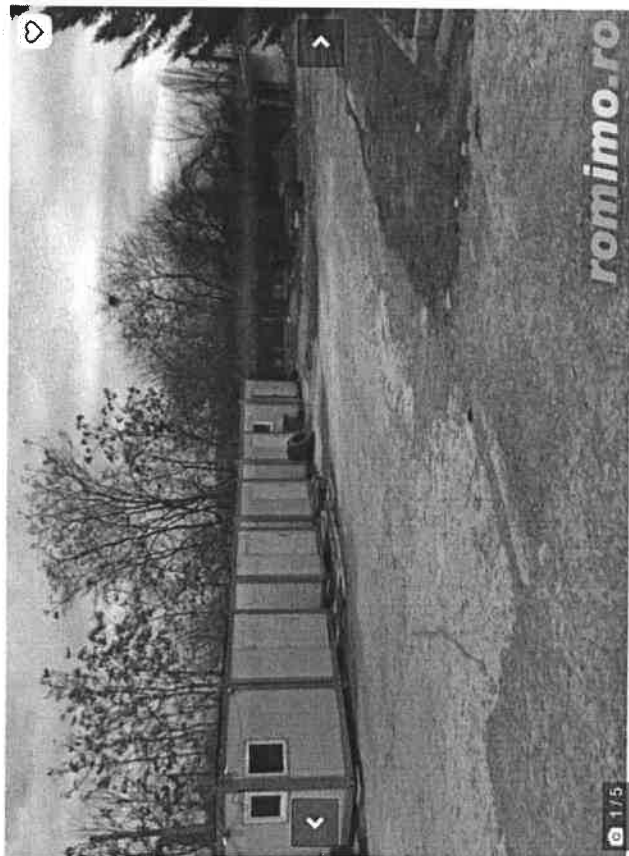
Contul meu   + Adaugă anunț

## Teren Ploiesti de Inchiriat | Posibilitate Investitie

 Prahova, Ploiesti  Vezi po-fanta

10 000 EUR

Valabil din 11.05.2023 08:42:21



### Specificatii

Suprafata terenului 10000.0 m<sup>2</sup>

Numar fronturi 1

Front strada

30

### Descriere

Compania SOCIAL BALANCE va ofera spre inchiriere UN TEREN INTRAVILAN aliat in Ploiesti zona NORD.

Terenul are o suprafata de 10.000mp si o deschidere la drum de 30m facand posibila accesul masinilor de mare tonaj.


Acesta reprezinta o posibilitate de investitie excelenta pentru supermarketuri, bus-sineauri de concasare si recidare etc.

Recomandarea Companiei SOCIAL BALANCE aceasta locatie este ideala pentru cel care sunt in cautarea unei zone Ultracentrale a orasului o zona cu acces rapid la supermarketuri, salubane, gradinite etc.

TRUMP IMOBILIARE 0721 359 997

0721359997

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adauga fisier

Trimite

 Fa oferta

 Vizualizări: 227

 Raportează



Cristina Tudorache

Vezi toate anunțurile

 Unuareste

Distribuie anunțul pe



imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-construcții-de-inchiriat-XB1B0300K?utm\_source=imoradar24.ro&utm\_medium=redirect&utm\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm...

teren in str. Barcanesti 107, Ploiesti

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

Ploiesti, zona Sud, Nou Nord

5.507 € / luna



Ascunde anunt

Reportează anunt



Descriere

Suprafata extinsa teren liber de constructii in Ploiesti, cu acces din strada Barcanesti nr. 107, avand suprafata totala de 5507 mp, si 3 cai de soare.

Terenul are acces la utilitati si se preteaza pentru depozite, supermarket, sal. sporturi auto, serv. auto, parcare privata.

Disponibilitate imediata, merita vizut!

Specificatii

Suprafata teren	5507 mp
Tip teren	constructii
Clasificarea teren	intravilan
Front strada	17,8 m
Nr. fronturi	3

UTILITATI

Apa	Canalizare
Calz	Curent

ALTE DETALII ZONA

Amplasare strada: asfaltata

ALTE CARACTERISTICI

Parcela  
La scara  
Acces auto  
Teren inprejmut

DESTINATIE

Rezidential  
comercial







## Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA	Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA	Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA
					euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 46	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Intrarea Grindului Nr. 3. Apartament 46, Bl. C3, Sc. D, Parter	149254	149254 UAT Ploiesti	3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei
TOTAL					3,60 €	17,78 lei	3,60 €	17,78 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei			

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

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

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

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	10.11.2022	149254	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 142793/10.11.2022	Suprafata 3,60 mp
2	Noiembrie 2022	149254	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	Ing. Chirita Catalin Liviu	Ref: Noiembrie 2022	Suprafata 3,60 mp
3	27.09.2022	n/a	HOTARAREA Consiliului Local Anexa Nr. 2 la HCL	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 437/27.09.2022	Teren aferent balconului adiacent Ap. Nr. 46, Bl. C3, Sc. D, Parter, Str. Intrarea Grindului Nr.3
4	05.10.2021	120078-C1-U33	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 1083/05.10.2021	Ap. 46, Bl. C3, Sc. D, Parter, Str. Intrarea Grindului Nr.3, Mun. Ploiesti

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheteare
2	CU aferent imobil nr.cad. 149254
3	Fisa bunului imobil

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. 437**

**privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren  
situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr. 3, bl. C3 adiacent apartamentului 46  
din blocul C3, scara D, parter**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 481/21.09.2022 al consilierilor: Valentin Marcu, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Ștefan Alexandru și Vișcan Robert-Ionuț și Raportul de specialitate înregistrat sub nr.299/20.09.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specilitate nr.1519/22.09.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Raportul de specialitate nr. 338/23.09.2022 al Direcției Economice referitoare la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,60 m.p., situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr.3, bl.C3 adiacent apartamentului 46, din blocul C3, scara D, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 20.09.2022;

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

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

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

Văzând Raportul din data de 13.09.2022 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,60 mp, situat în Ploiești, Intrarea Grindului, nr. 3, adiacent apartamentului 46, din blocul C3, scara D, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**Data în Ploiești astăzi, 27 septembrie 2022**

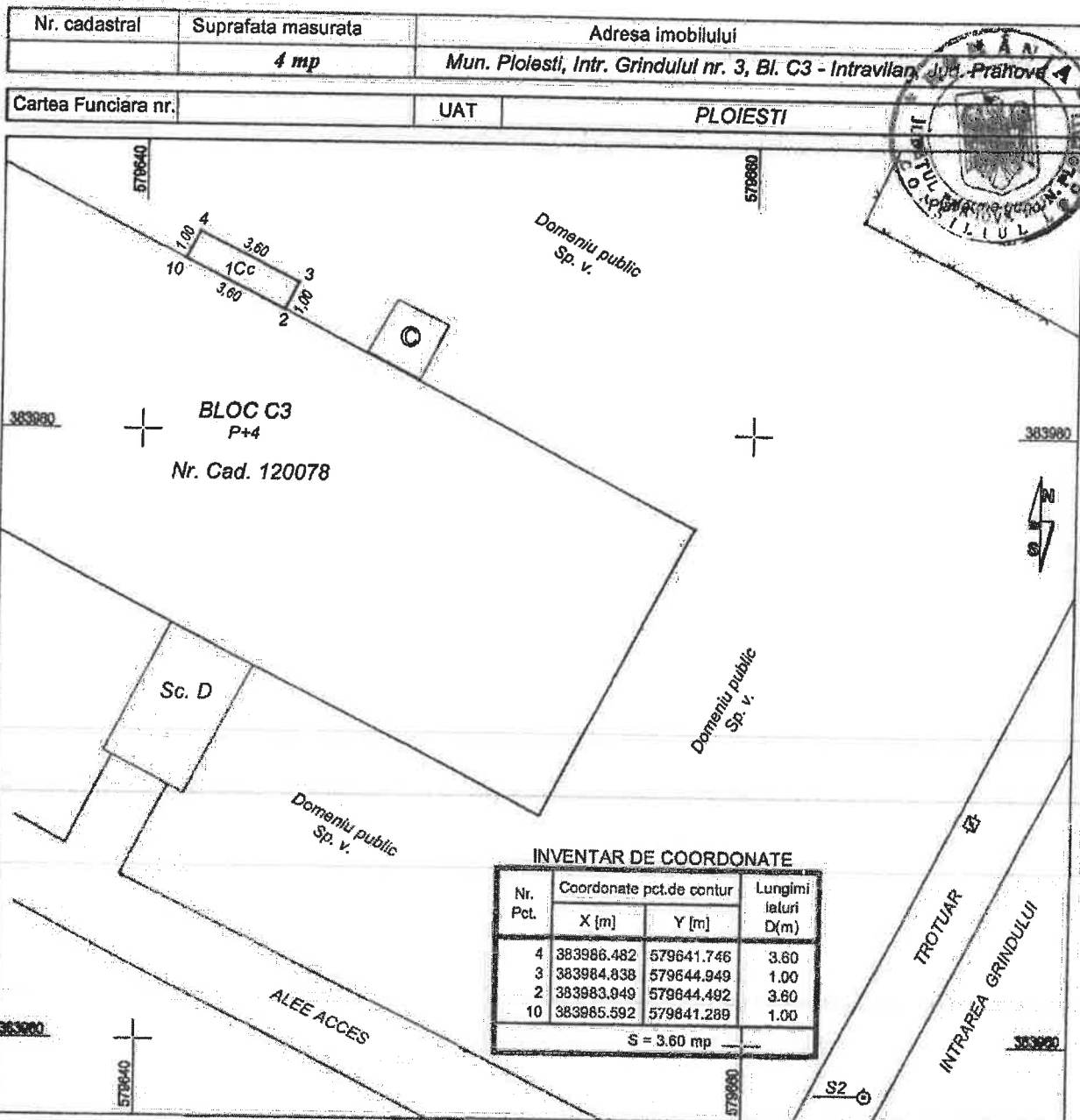
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Valentin MARCU**

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

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Anexa Nr.1.35



**INTREPRINDERE INDIVIDUALA**  
**CHIRITA CATALIN LIVIU**  
Telefon: 0745020784  
Email: contact@cadastruploiesti.com  
Web: www.cadastruploiesti.com

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

Serie r 1680  
CHIRITA CATALIN LIVIU  
Executant: Ing. CHIRITA I.  
Catalin Liviu  
AUL A.M.C.P.I.  
Seria RO-B-F nr.1680  
Categorie D

Data: DEC. 2021

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46
Total			4

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Inspector

Semnătura și parafa

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

Ștampila BCPI

Data .....



**Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești**

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	3	4
	Intrarea Grindului, nr.3, Ploiești	Teren adiacent apartamentului 46 din blocul C3, scara D, parter	Suprafață = 3,60 m.p.

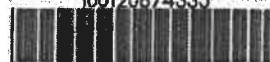
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Carmen Daniela BUCUR**

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

**ȘEF SERVICIUL ÎNTABULĂRI BUNURI,**  
**Mădălin NEGOIȚĂ**

Întocmit:

Consilier SIEB Elena Daniela Dîghă  
Consilier S.I.B. Dudu Ionela



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 149254 Ploiești

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Intr Grindului, Nr. 3, Bl. C3, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	149254	4	Teren împrejmuit; Teren intravilan în suprafața de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>142793 / 10/11/2022</b>		
Act Administrativ nr. 437, din 09/11/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) <b>MUNICIPIUL PLOIESTI</b> , CIF:2844855	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

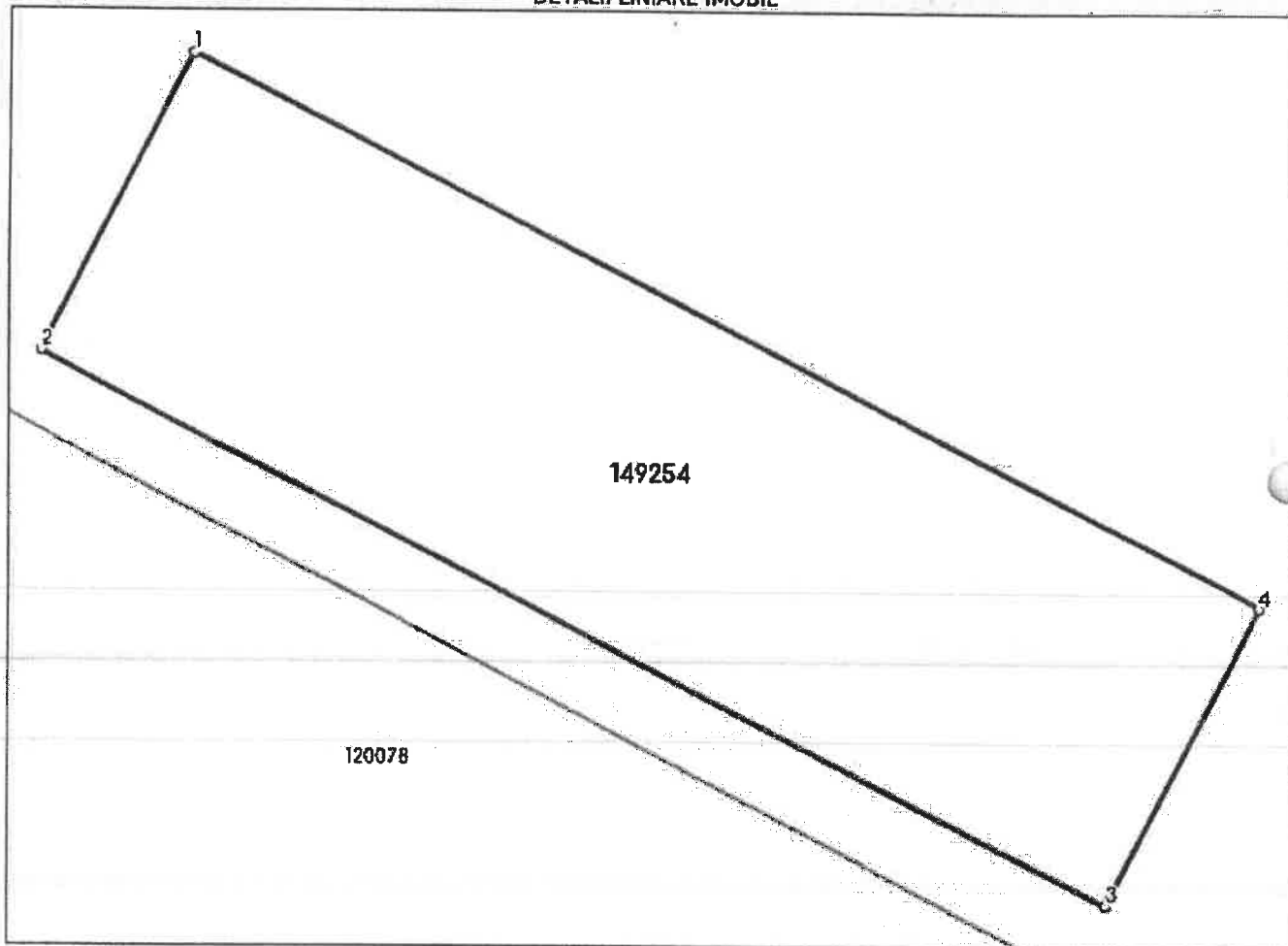
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
149254	4	teren intravilan în suprafața de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.0
2	3	3.6
3	4	1.0
4	1	3.6

\*\* 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,

09-12-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

FLORIAN STAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

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

Nr.cerere	142793
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 149254 / UAT Ploiești**

**TEREN** Intravilan

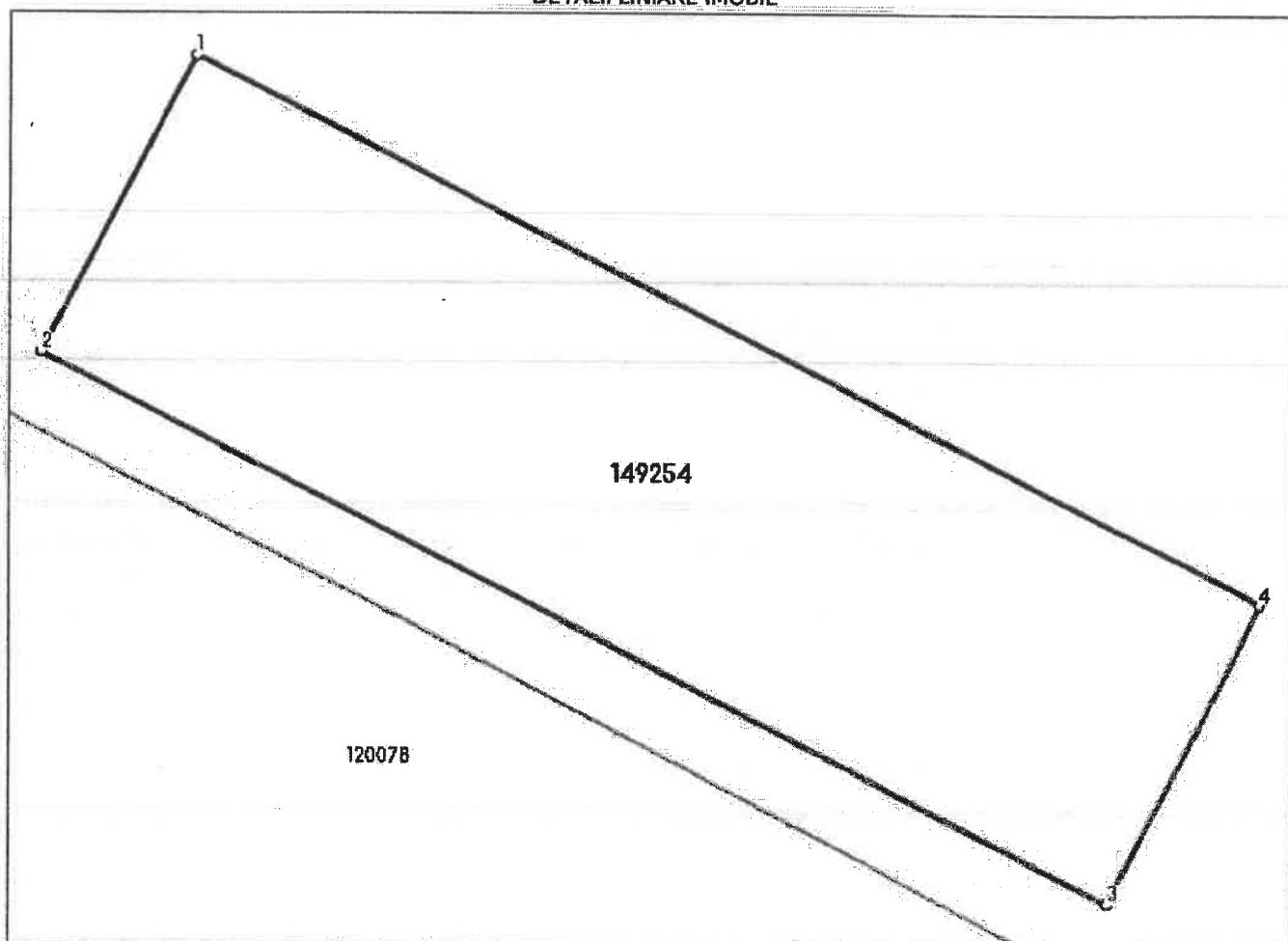
**Adresa:** Loc. Ploiești, Intr Grindului, Nr. 3, Bl. C3, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
149254	4	Teren intravilan in suprafata de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Incadrare în zonă  
scara 1:500**



**Date referitoare la teren**

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

**Date referitoare la construcții**

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

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.0
2	3	3.6
3	4	1.0
4	1	3.6

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 15-11-2022

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

Consilier/Inspector de specialitate,

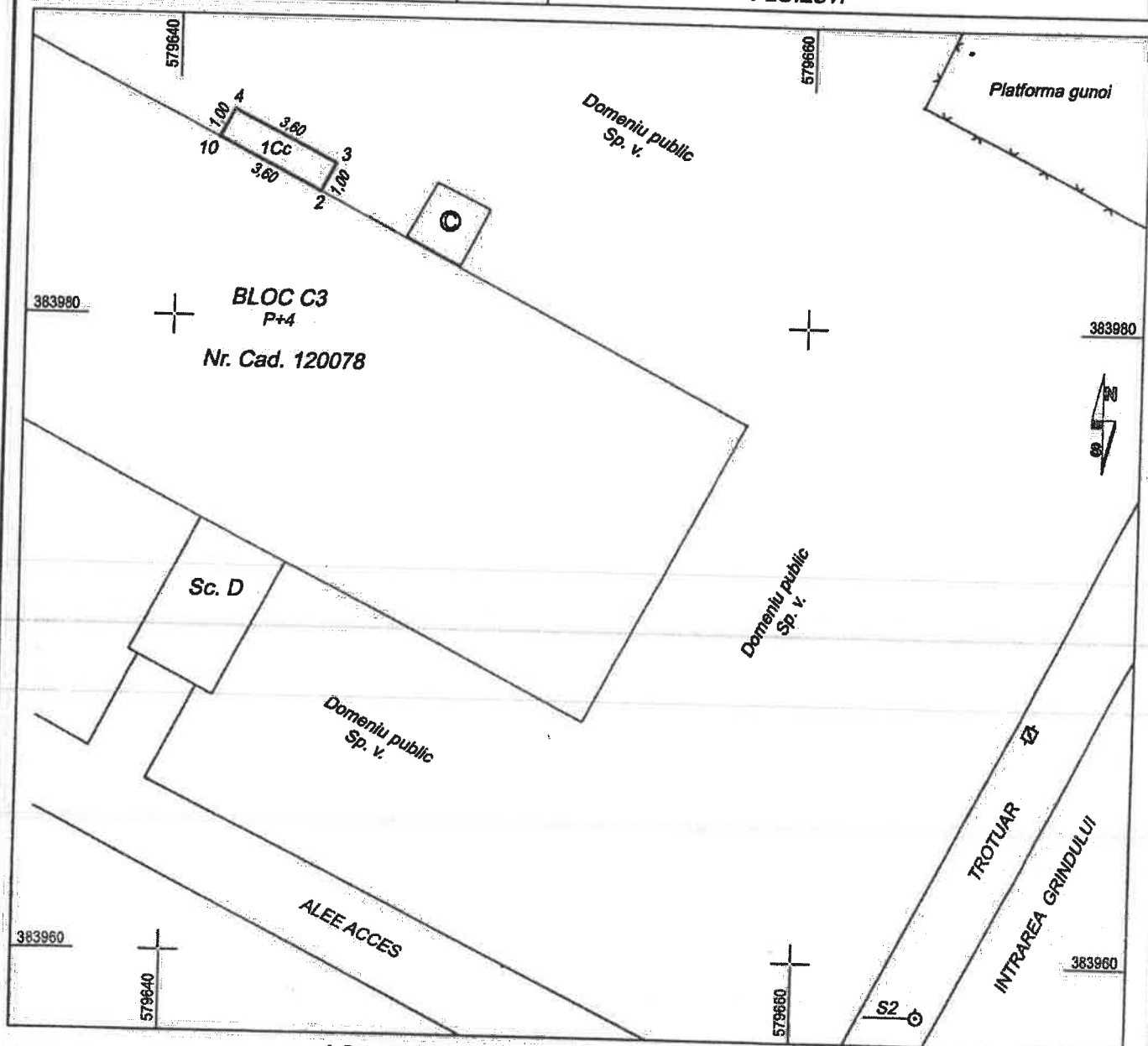
**Marian Henta**

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Anexa Nr.1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149254	4 mp	Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3 - Intravilan, Jud. Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	PLOIESTI



**INTREPRINDERE INDIVIDUALA**  
**CHIRITA CATALIN LIVIU**  
 Telefon: 0745020784  
 Email: contact@cadestruploiesti.com  
 Web: www.cadestruploiesti.com

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

CHIRITA CATALIN-LIVIU

Semnat digital de CHIRITA CATALIN-LIVIU  
 Executant: Ing. CHIRITA I. Catalin Liviu  
 Aut. A.N.C.P.I.  
 Seria RO-B-F nr.1680  
 Categoria D

Data: 11.2022

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46
Total		4	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Suprafata din act = 3.60mp Suprafata masurata = 4mp

Inspector

Semnătura și parafa

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

Marian Henta

Ștampila BCPI

Data .....

# ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 307181 din 06-09-2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1083 Din: 05-10-2021 29-09-2022

In scopul:

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

Ca urmare cererii adresate de STEFAN FLORENTINA-CARMENCITA,  
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,  
satul -, sectorul -, cod postal -,  
strada INTR. GRINDULUI, nr. 3, bl. C3,  
sc. -, et. -, ap. 46, tel./fax -, e-mail -,  
inregistrata la nr. 307181 din 06-09-2021,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul -, sectorul -, cod postal: -,  
strada intr. GRINDULUI, nr. 3, bl. C3,  
sc. D, et. P, ap. 46, sau identificat prin: -,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999  
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Apartamentul cu numarul cadastral 120078-C1-U33 in suprafata utila de 46,90 mp si teren in proprietate in suprafata de 13,83 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a doamnei Stefan Florentina-Carmencita, conform Contractului de Vanzare Cumparare nr. 18580/05.12.1991 si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr.116757/06.09.2021.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului:curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective,inclusiv functiuni complementare.

Utilizari permise: institutii publice ; locuinte ; servicii profesionale, sociale si profesionale ; comert, turism ; parcuri publice si aferente functiunilor admise ; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii : oricare din utilizarile permise, cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995 si cu conditia existentei unui PUZ/PUD aprobat prin HCL.

Utilizari interzise : unitati economice poluante si care genereaza trafic intens.

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

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

#### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-9; ISex.

Documentatia tehnica va fi intocmita conform competentelor stabilite de Legea nr.50/1991, republicata, in conformitate cu P.U.G. si R.L.U. aprobate de H.C.L. nr.209/1999

Documentatia tehnica trebuie sa prevada:

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 16-09-2021  
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

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

NOTA: Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire si se va intocmi si semna conform anexei nr.1 din Legea nr.50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, va fi verificata conform HGR nr.925/1995 si se va prezenta in doua exemplare (originale), completata cu conditiile din avizele obtinute.

Se vor depune si:

- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire - completata;
- procesul verbal de constatare si sanctionare a contraveniilor emis de Serviciul Verificare si Control documentatii publice, dovada achitarii amenzii contraventionale – intrare in legalitate ;

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

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

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

#### **4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

**a) certificatului de urbanism;**

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

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apa

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrica

☒ alimentare cu energie termica

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:  
- **REZOLVAREA SITUATIEI JURIDICE A TERENULUI AFECTAT DE CONSTRUIREA BALCONULUI;**

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE -

REZISTENTA MECANICA SI STABILITATE- pt.intrare in legalitate

REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE-

SECURITATEA LA INCENDIU- pt.intrare in legalitate

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

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

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

taxa timbru arhitectura 0.0005 din valoarea lucrarilor

taxa emitere autorizatie de construire pentru locuinte 0.005 din valoarea lucrarilor

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

PRIMAR,

ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,

MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,  
VERONICA RĂDUNĂ

23 SEP. 2021

DIRECTOR ADJUNCT,  
RITA-MARCELA NEAGU

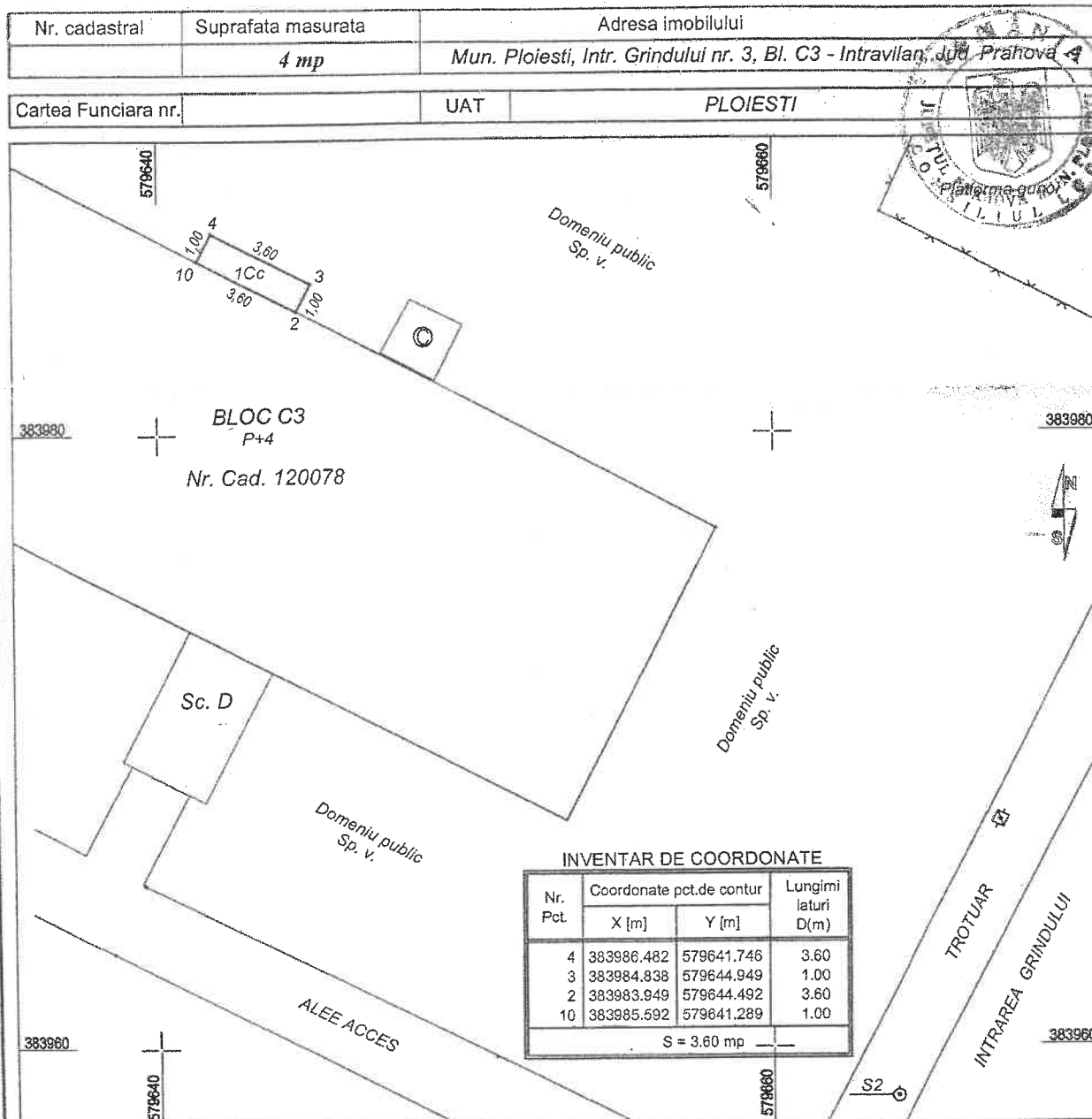
Achitat taxa de 7 lei, conform chitanței nr. 110786 din 06-09-2021

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



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
Scara 1:200

Anexa Nr.1.35



**INTREPRINDERE INDIVIDUALA**  
**CHIRITA CATALIN LIVIU**  
Telefon: 0745020784  
Email: contact@cadastruploiesti.com  
Web: www.cadastruploiesti.com

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

**Executant: Ing. CHIRITA I.**  
**Catalin Liviu**  
**Aut. A.N.C.P.I.**  
**Seria RO-B-F nr.1680**  
**Categoria D**

Data: DEC. 2021

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 3.60 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Intr. Grindului nr. 3, Bl. C3, Sc. D, parter, ap. 46
Total		4	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Inspector

Semnătura și parafa

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

Ștampila BCPI

Data .....