

P T A	CONSTANTIN VALERIEA EVALUATOR AUTORIZAT CAMPINA, JUDET PRAHOVA	
	Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
	Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
	CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com	

ANEXA UNICA LA  
H.C.L. nr. 28/28.05.2020

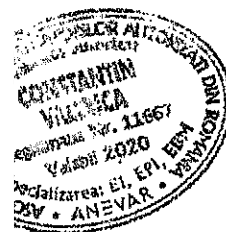
# RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 123 mp

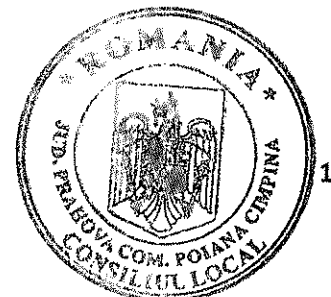
Amplasament: Com. Poiana Campina, sat Pietrisu, nr. 101, Tarla 13, Parcela  
Cc 786, jud. Prahova, nr. cadastral 22101

Client: COMUNA POIANA CAMPINA  
Destinatar: COMUNA POIANA CAMPINA

Evaluator autorizat  
membru titular A.N.E.V  
ec. Constantin Valeri



DATA: APRILIE 2020



## CAPITOLUL I - INTRODUCERE

### 1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan în suprafața de 123 mp.

Amplasament: Com. Poiana Campina, sat Pietrisu, nr. 101, Tarla 13, Parcela Cc 786, jud. Prahova, nr. cadastral 22101.

Client/Destinatar: COMUNA POIANA CAMPINA, cu sediul în Com. Poiana Campina, sat Poiana Campina, nr. 462, jud. Prahova, CIF 2845737, prin reprezentantul sau legal primar Moldoveanu Ioan Alin.

Tipul valorii: „Valoarea de piață”, conform

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2018

- SEV 100 - CADRUL GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTARE;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;

Scopul evaluării: în vederea vânzării,

Data evaluării: 13.04.2020

Data emiterii raportului de evaluare: 17.04.2020

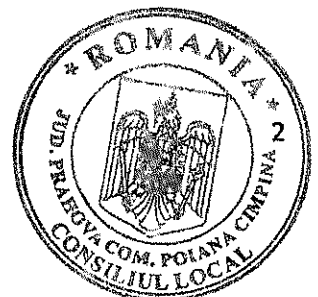
Pentru estimarea valorii de piață a proprietății am utilizat:

*Abordarea prin piață:*

S-a folosit abordarea prin comparația de piață și s-au obținut următoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimată totală - lei	Valoare estimată lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 123 MP	7.011	57

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimată totală - euro	Valoare estimată euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 123 MP	1.451,40	11,8



## Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

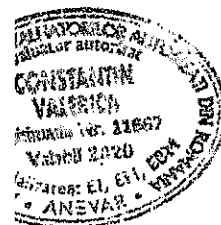
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 123 MP	7.011	57

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 123 MP	1.451,40	11,8

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

*Evaluator autorizat  
membru titular A.I  
ec. Constantin V*



## **CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE**

### **Capitolul I – Introducere**

Sinteza raportului  
Cuprinsul raportului  
Certificarea evaluatorului

### **Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii**

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia  
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati  
Scopul evaluarii  
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate  
Tipul valorii  
Data evaluarii  
Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii  
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea  
Ipoteze si ipoteze speciale  
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare  
Declaratia de conformitate  
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

### **Capitolul III – Prezentarea datelor**

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare  
Descrierea situatiei juridice  
Descrierea terenului  
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare  
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)  
Date privind impozitele si valorile de impozitare

### **Capitolul IV – Analiza pietei**

Analiza cererii  
Analiza ofertei  
Analiza echilibrului pietei

### **Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari**

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

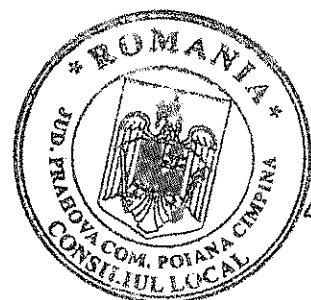
### **Capitolul VI– Evaluarea proprietatii**

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

### **Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

Analiza rezultatelor  
Concluzia asupra valorii

**ANEXE**



## *CERTIFICAREA EVALUATORULUI*

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinicioare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR –(SEV) ediția 2018.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat,  
membru titular A.1  
ec. Constantin V



## ***CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII***

### ***2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA***

**P.F.A. CONSTANTIN VALERICĂ** cu sediul in Mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova, tel/fax : 0244 332 177, CIF RO 24636618, reprezentata de Constantin Valerica avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari – EI, EPI si EBM, legitimitatia nr. 11667 si Expert ethnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

### ***2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI***

**Proprietar: COMUNA POIANA CAMPINA – domeniul Privat**

**Client/Destinatar:** COMUNA POIANA CAMPINA, cu sediul in Com. Poiana Campina, sat Poiana Campina, nr. 462, jud. Prahova, CIF 2845737, prin reprezentantul sau legal primar Moldoveanu Ioan Alin.

**IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI (IN AFARA DE PROPRIETAR/CLIENT) :** *Societatea Arhona Experts Project SRL*, care detine drept de superficie.

***2.3. SCOPUL EVALUARII :*** in vederea vanzarii.

### ***2.4. IDENTIFICAREA PROP. IMOBILIARE SUBIECT; DREPTURI DE PROP. EVALUATE***

**Obiectul evaluarii:** teren intravilan in suprafata de 123 mp.

**Amplasament:** Com. Poiana Campina, sat Pietrisu, nr. 101, Tarla 13, Parcela Cc 786, jud. Prahova, nr. cadastral 22101..

### ***2.5. TIPUL VALORII :*** "Valoarea de piata" conform :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2018:

- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTAREA ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.



Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb”.

„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.

„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.

## ***2.6. DATA EVALUARII***

***Data efectiva a opiniei asupra valorii:*** 13.04.2020, curs BNR: 1Euro = 4,8297 lei .

***Data raportului:*** Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 17.04.2020.

## ***2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII***

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ***Inspectia proprietatii:*** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, in data de 13.04.2020, in prezenta reprezentantului clientului dl Sergiu Constanda – viceprimar.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

## ***2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA***

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018

- SEV 100 - CADRUL GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 – RAPORTARE ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;

Ghid evaluare :

- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;
- Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
- Cursurile de schimb valutar BNR;
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;



- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare nr. 3614 din 14.02.2019 , Plan de amplasament si delimitare a imobilului, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

## **2.9. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze generale si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

### Ipoteze:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrise in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;

Ipoteze speciale: nu este cazul;

## **2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.





Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

### **2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2018, ipotezele si ipotezele special cuprinse in prezentul raport de evaluare.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

### **2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA**

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 13.04.2020, curs BNR: 1Euro = 4,8297 lei.

## **CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE**

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in Com. Poiana Campina, sat Pietrisu, nr. 101, jud. Prahova, zona cu caracter rezidential, in vecinatati aflandu-se locuinte unifamiliare, proprietatea fiind situata pe partea dreapta a drumului pe sensul de mers catre Bobolia, traversandu-se podetul peste valcel Tulburii.

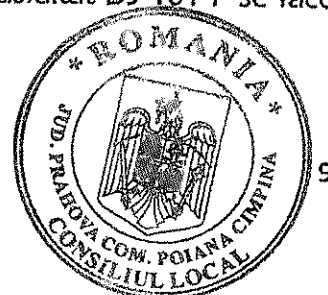
### **3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE**

Proprietatea apartine COMUNA POIANA CAMPINA – domeniul Privat, cf Extras de carte fundiara pentru informare nr. 3614 din 14.02.2019 , Plan de amplasament si delimitare a imobilului, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

### **3.3. DESCRIEREA TERENULUI**

#### Date tehnice:

- Suprafata masurata: 123 mp, nr. cadastral 22101
- Deschidere 11,89 ml la drum de pamanat. Accesul la drumul asfaltat DJ 101 P se face prin intermediul unui podet ingust, avand latimea de aprox 3 ml.
- Categoria de folosinta: intravilan cc;



- Forma amplasamentului: regulata, dreptunghica;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : apa, energie electrica, gaze, sunt pe teren;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: pe terenul in cauza se afla o constructie in suprafata de 87 mp, proprietatea SC Arhona Experts Project SRL.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona centrala a Loc. Pietrisu, accesul la acesta se face din drum amenajat de pamant care traverseaza valcelul Tulburii pe un podet ce face legatura cu drumul amenajat asfaltat DJ 101P.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: zona rezidentiala, calea ferata in apropiere – poluare fonica.

**3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE:** nu este cazul.

**3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE):** Nu se cunoaste in prezent daca exista oferte de cumparare din partea unor persoane fizice sau juridice.

### **3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE**

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

## **CAPITOLUL IV-ANALIZA PIETEI**

### **4.1. ANALIZA CERERII**

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenurile intravilane, situate in loc. Poiana Campina, sat Pietrisu.

Pe piata din Poiana Campina exista cerere pentru imobile – terenuri intravilane, dar la preturi rezonabile si care satisfac nevoia eventualilor cumparatori.

### **4.2. ANALIZA OFERTEI**

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

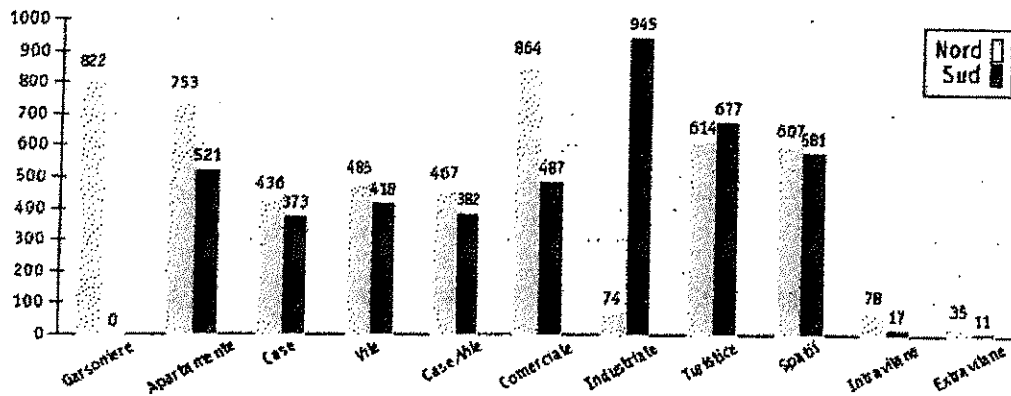
Oferte cu terenuri libere in Poiana Campina sunt reduse, marea majoritate fiind ocupate de constructii.



Din analiza pietei, terenurile cu destinatie rezidentiala in zona analizata sunt oferite pe piata la preturi cuprinse intre 10 – 20 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane, in Poiana Campina, conform [www.mervani.ro](http://www.mervani.ro)

Media preturilor in euro/mp pe Valea Prahovei - 17 Apr 2020 / 08:33:09  
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



Zona Nord

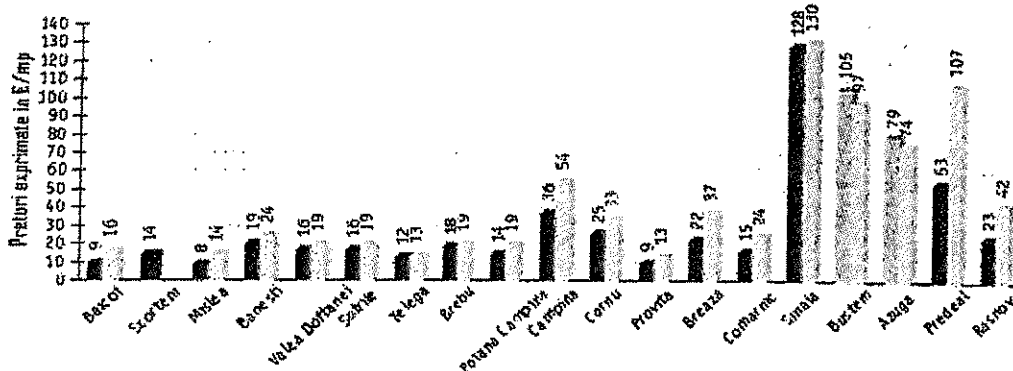
Zona Sud

Sinaia, Busteni, Azuga  
Predeal, Rasnov, Bran

Ploiesti, Paulesti, Balcoi, Scorteni, Mislea, Urletea, Banesti,  
Valea Doftanei, Sotriile, Telega, Brebu, Poiana Campina,  
Campina, Comu, Provita, Brezoa, Comarnic

Media preturilor la Terenuri Intravilane

MEDIA preturilor la TERENURI INTRAVILANE pe 24 Feb 2020 / 08:55:20  
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



AURIU indica valori regasita in raport. ROSU indica valori normale sub media din raport, iar VERDE indica valori peste medie.



### **4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI**

În prezent oferta potențială de terenuri libere intravilane este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.

Cererea fiind mare, această piață ar trebui considerată o piață a vânzătorilor cu prețuri destul de mari pentru puterea de cumpărare a locuitorilor, însă pentru a beneficia de facilitățile acestei zone, pentru atingerea satisfacției dorite, a prestigiului și a dorinței de intimitate, segmentul de populație vizat, ar putea fi dispus să plătească prețul cerut, preț similar cu imobile de același fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, menținându-se astfel o valoare ridicată a proprietăților.

La nivelul loc. Campina, la acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale imobilelor de tip teren liber comercial.

Numărul de tranzacții este redus, în marea lor majoritate fiind tranzacții fortuite, fără a îndeplini condiția de marketing adecvat.

Se apreciază că piața proprietăților comerciale din zona analizată, la data prezentului raport de evaluare este o piață a cumpărătorului, având în vedere incertitudinea creată de criza COVID-19.

## **CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

### ***Cea mai bună utilizare***

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piață imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

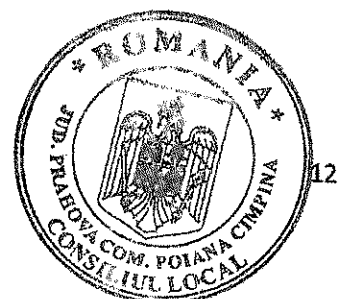
Acest concept va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare lucrării.

***Cea mai bună utilizare***- este definită ca fiind «utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare».

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă și conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Sucesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilitatilor analizate reduc numărul de variante de utilizare a proprietății subiect.



*Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbunatatiri – pentru cazul de fata terenul liber reprezinta CMBU.*

*Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.*

*Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creeaza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.*

*Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.*

*Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).*

*In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:*

<i>Utilizare analizata</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila finaciar</i>	<i>Maximum productivitate</i>
<i>Rezidential</i>	<i>DA</i>	<i>DA</i>	<i>DA</i>	<i>NU</i>
<i>Comercial</i>	<i>DA</i>	<i>DA</i>	<i>DA</i>	<i>DA</i>
<i>Industrial</i>	<i>NU</i>	<i>NU</i>	<i>NU</i>	<i>NU</i>

*Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate comerciala, tinand cont si de destinatia cladirii edificata pe terenul subiect.*

## **CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETATII**

### **6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI**

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

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

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii prop. subiect.



In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor loturi de teren similar sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii, categoria localitatii	Com. Poiana Campina, sat Pietrisu	Com. Poiana Campina, sat Pietrisu	Com. Poiana Campina, sat Pietrisu
Zona din localitate in care este amplasat terenul	zona semicentrala rezidentiala	zona semicentrala rezidentiala	zona semicentrala rezidentiala
Suprafata terenului [mp];	948	2.000	1.000
Deschidere (ml)	11,68	-	15
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	16,00	16,00	15,00
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	aprilie 2020 / www.olx.ro	aprilie 2020 / www.lajumate.ro	aprilie 2020 / www.storia.ro

*Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport*

*In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 1.451,40euro ~ 7.011 lei*



## **CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

### **ANALIZA REZULTATELOR**

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

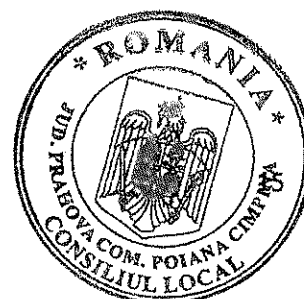
Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;

S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire</b>	<b>Valoare estimata totala - lei</b>	<b>Valoare estimata lei/mp</b>
1	TEREN INTRAVILAN Cc 123 MP	7.011	57

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire</b>	<b>Valoare estimata totala - euro</b>	<b>Valoare estimata euro/mp</b>
1	TEREN INTRAVILAN Cc 123 MP	1.451,40	11,8



## Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 123 MP	7.011	57

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 123 MP	1.451,40	11,8

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

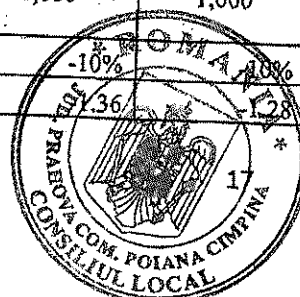
Evaluator autorizat  
membru titular A.N.E.V.A.R.  
ec. Const. Valerică





ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Elemente de comparatie	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
		<b>Elemente specifice tranzactiei</b>			
Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		16.00	16.00	15.00
Ajustare	%		-15%	-15%	-15%
Ajustare	EURO/mp		-2.40	-2.40	-2.25
Preț tranzactie	EURO/mp		13.60	13.60	12.75
Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		13.60	13.60	12.75
Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
Ajustare			0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		13.60	13.60	12.75
Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		13.60	13.60	12.75
Conditii de piata	1.2 an		recent	recent	recent
Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		13.60	13.60	12.75
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
Localizare: Zona amplasamentului		Poiana Campina, sat Pietrisu	Poiana Campina, sat Pietrisu	Poiana Campina, sat Pietrisu	Poiana Campina, sat Pietrisu
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Zonare		zona semicentrala rezidentiala	zona semicentrala rezidentiala	zona semicentrala rezidentiala	zona semicentrala rezidentiala
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	123	948	2,000	1,000
Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
Ajustare	EURO/mp		-1.36	-1.36	-1.28



<b>Deschiderea</b>	ml	11,89	11.68	-	14
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
<b>Rețeaua edilitară (utilități)</b>		pe teren apa, energie electrică, gaze	la hotar apa-canal, en.el., gaze	pe teren apa, la hotar energie electrică și gaze	la hotar apa-canal, en.el., gaze
Ajustare	%		10%	7%	10%
Ajustare	EURO/mp		1.36	0.95	1.28
<b>Tipul drumului de acces</b>		pământ	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
Ajustare	EURO/mp		-1.36	-1.36	-1.28
<b>Topografie (neregulată/regulată/plan)</b>		regulată - plan	regulată - plan	regulată - plan	regulată - plan
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
<b>Destinația (utilizarea terenului)</b>		comercială / rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
<b>Interdicții construire</b>		NU	NU	NU	NU
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
<b>Total ajustare caracteristici fizice</b>	EURO/mp		-1.36	-1.77	-1.28
<b>Preț ajustat</b>	EURO/mp		12.24	11.83	11.48
<b>Ajustare totală procentuala brută %</b>			30%	27%	30%
<b>Suma ajustărilor brută (în valoare absolută)</b>	EURO/mp		4.08	3.67	3.83
<b>Ajustarea brută cea mai mică (în valoare absolută)</b>	EURO/mp		3.67		
<b>Pret final</b>	EURO/mp	11.83			
<b>Pret final rotunjit</b>	EURO/mp	11.80			
	LEI/mp	57.0			

Pret oferta: Având în vedere că prețurile comparabilelor sunt oferte expuse spre vânzare și variază în funcție de perioada expunerii pe piață, de abilitățile de negociere ale ambelor părți, precum și în funcție de nivelul de tranzacționare și palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentând negocierea, coeficientul de tranzacționare este estimat de mine ca fiind de 15%, datorită prețului solicitat pe metru pătrat, apropiat de un nivel tranzacționabil. Acest lucru s-a observat atât din discuțiile directe cu proprietarii, cât și din informațiile publice existente pe piață.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustări;

Condițiile de finanțare: nu au fost necesare ajustări;



Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile pietei (Data tranzacției): nu au fost necesare ajustari;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: nu au fost necesare ajustari;

Caracteristicile fizice și tehnice - Suprafața: am ajustat toate comparabilele negativ, terenurile cu suprafețe mai mari și care se încadrează în cerințele pug/ pud sunt mai atractive.

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Reteaua edilitară (gaze, apă- canal, energie electrică): am ajustat toate comparabilele pozitiv, acestea au utilitățile la hotar.

Tipul drumului de acces: am ajustat toate comparabilele negativ, accesul la acestea se face direct din drum asfaltat.

Topografie (neregulată/regulată/plan): nu au fost necesare ajustari

Destinația (utilizarea terenului): nu au fost necesare ajustari;

Interdicții construire: nu au fost necesare ajustari;

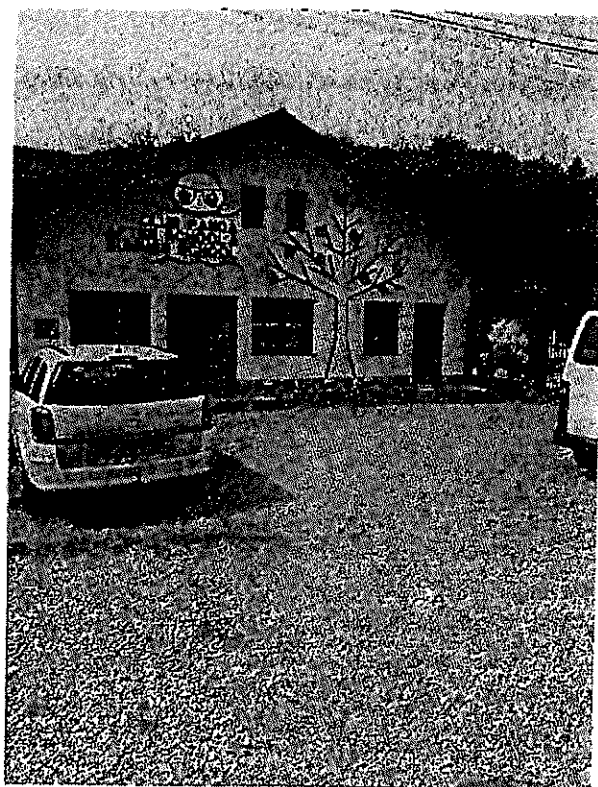
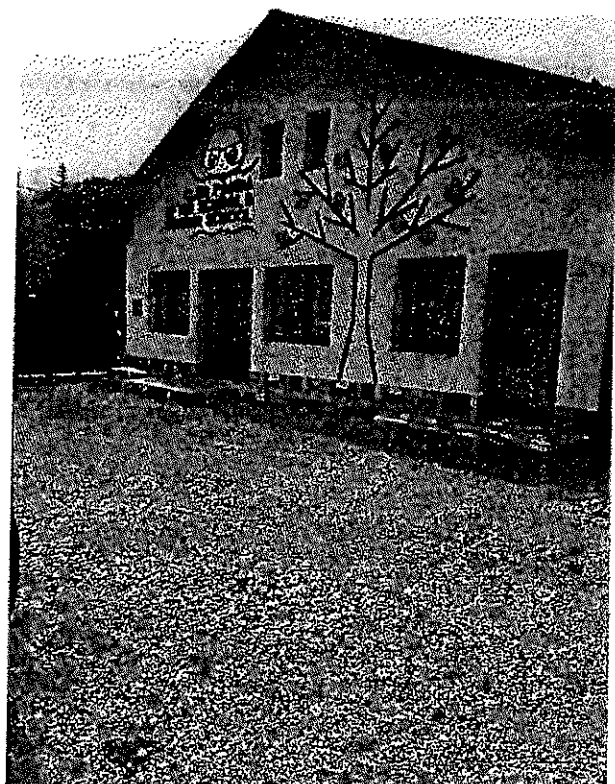
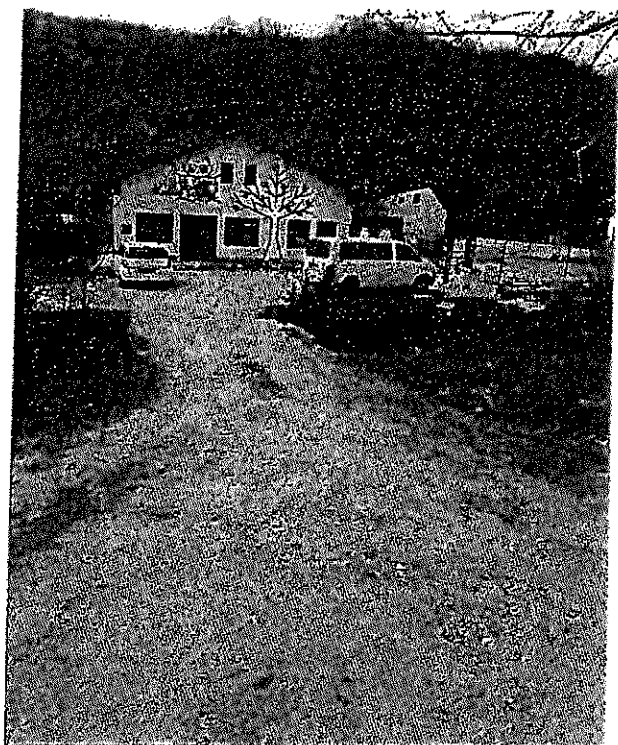
In concluzie Vt = 11,80 Euro/mp  
57 Lei/mp

Astfel : 11,80 Euro/mp x 123 mp = 1.451,40 euro

57 Lei/mp x 123 mp = 7.011 lei



PLANSA FOTO



LOCALIZARE





lojumat.ro

Terenui din:

- Județul Prahova
- Polana Campina
- Campina
- Ploiesti
- Breaza
- Sinlea
- Bacoi
- Busteni
- Padulesti
- Boldesti Sceni

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

## Teren intravilan polana campina 2000 mp

Polana Campina, Prahova

16 EUR



1/2

Salvează oferta

0722099555

TRIMITE MESAJ

Salvează anunțul

145 PM 4/17/2023

lojumat.ro

Abonează-te la newsletter

Salvează oferta

145 PM 4/17/2023

0722099555

TRIMITE MESAJ

Salvează anunțul

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Categoriile teren	Intravilan	Suprafață teren (mp)	2000

Terenui între case noi

Deschideți

Vand teren intravilan in comuna polana campina sat Pleitisu suprafata 2000 metri patrati.este recordat la rețeaua de apa.pe suprafata terenului se afla un helisteu de cca 10/5 metri dispune de2 intrari una la sosea si una spre padure.

145 PM 4/17/2023





1 000 m<sup>2</sup> teren de vanzare - F

15 000 €  
15 €/m<sup>2</sup>

Narcis  
0730 411 133

Numele Tau \*



E-mail \*

Sunt interesat de acest anunț

Sunt interesat de acest anunț și  
as dor să obțin mai multe informații  
înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administrația areștilor din județul Cluj  
Oficiu Servicii S.R.L. (Sisteme) S.R.L.

Vreau să primesc oferte similare

15 000 € 1 000 m<sup>2</sup> Poiana Cimpina (judet) Pictorial

Solutia

Sunt interesat de acest anunț și  
as dor să obțin mai multe informații  
înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administrația areștilor din județul Cluj  
Oficiu Servicii S.R.L. (Sisteme) S.R.L.

Vreau să primesc oferte similare




**Prezentare generala**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 1 000 m<sup>2</sup>

**Descriere anunt**

vand teren intravilan curs constructi POIANA CIMPINA str Pietris , 1000 mp ,deschidere 14 ml ,la drum judetean asfaltat,apa ,gaze ,curent la poarta,deschidere spate 14ml la padure superb intre vecini cu case construite,pret :15000 euro

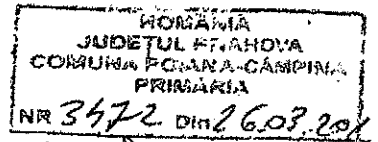
Raportez







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



Dosarul nr. 3614 / 14-02-2019  
**INCHEIERE Nr. 3614**

**Registrator:** MARIANA NUTULESCU

**Asistent**

Asupra cererii introduse de COMUNA POIANA CAMPINA domiciliat în Loc. Poiana Campina, v. Nr. 462, Jud. Prahova privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.04/30-01-2019 emis de CONSILIUL LOCAL POIANA CAMPINA;
- Act Administrativ nr.1728/12-02-2019 emis de PRIMARIA POIANA CAMPINA;
- Act Administrativ nr.1777/13-02-2019 emis de Primaria comunei Poiana Campina;
- Act Notarial nr.935/20-03-2019 emis de NP Ivan Mihaela;
- Act Administrativ nr.1746/12-02-2019 emis de PRIMARIA POIANA CAMPINA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.249159/14-02-2019 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 22101
- se intabuleaza dreptul de SUPERFICIE asupra A.1 in favoarea SOCIETATEA ARHONA EXPERTS PROJECT SRL, sub C.1 din cartea funciara 22101 UAT Poiana Câmpina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea SOCIETATEA ARHONA EXPERTS PROJECT SRL, sub B.1 din cartea funciara 22101 UAT Poiana Câmpina;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA POIANA CAMPINA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 22101 UAT Poiana Câmpina;

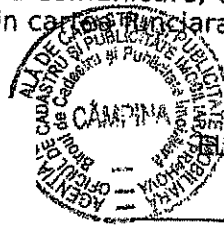
**Prezenta se va comunica părților:**

COMUNA POIANA CAMPINA  
SOCIETATEA ARHONA EXPERTS PROJECT SRL  
MESTERU IONUȚ-SEBASTIAN

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

Data soluționării,  
20-03-2019

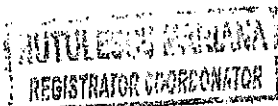
Registrator.  
MARIANA I



Asistent Registrator,  
ELENA-BEATRICE STEFAN

(parafa si semnatura)

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





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22101 Poiana Cămpina

Nr. cerere	3614
Ziua	14
Luna	02
Anul	2019



Cod verificare  
100067079659

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pietrisu, Nr. 101, Jud. Prahova, T 13 ; CC 786

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22101	123	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 22101-C1; T 13; CC 786

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3614 / 14/02/2019</b>	
Act Administrativ nr. 04, din 30/01/2019 emis de CONSILIUL LOCAL POIANA CAMPINA; Act Administrativ nr. 1746, din 12/02/2019 emis de PRIMARIA POIANA CAMPINA; Act Administrativ nr. 1777, din 13/02/2019 emis de Primaria comunei Poiana Campina; Act Administrativ nr. 1728, din 12/02/2019 emis de PRIMARIA POIANA CAMPINA;	
B1	A1
Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA POIANA CAMPINA</b> , domeniul privat	

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>3614 / 14/02/2019</b>	
Act Notarial nr. 935, din 20/03/2019 emis de NP Ivan Mihaela;	
C1	A1
Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) <b>SOCIETATEA ARHONA EXPERTS PROJECT SRL</b> , CIF:28316012	

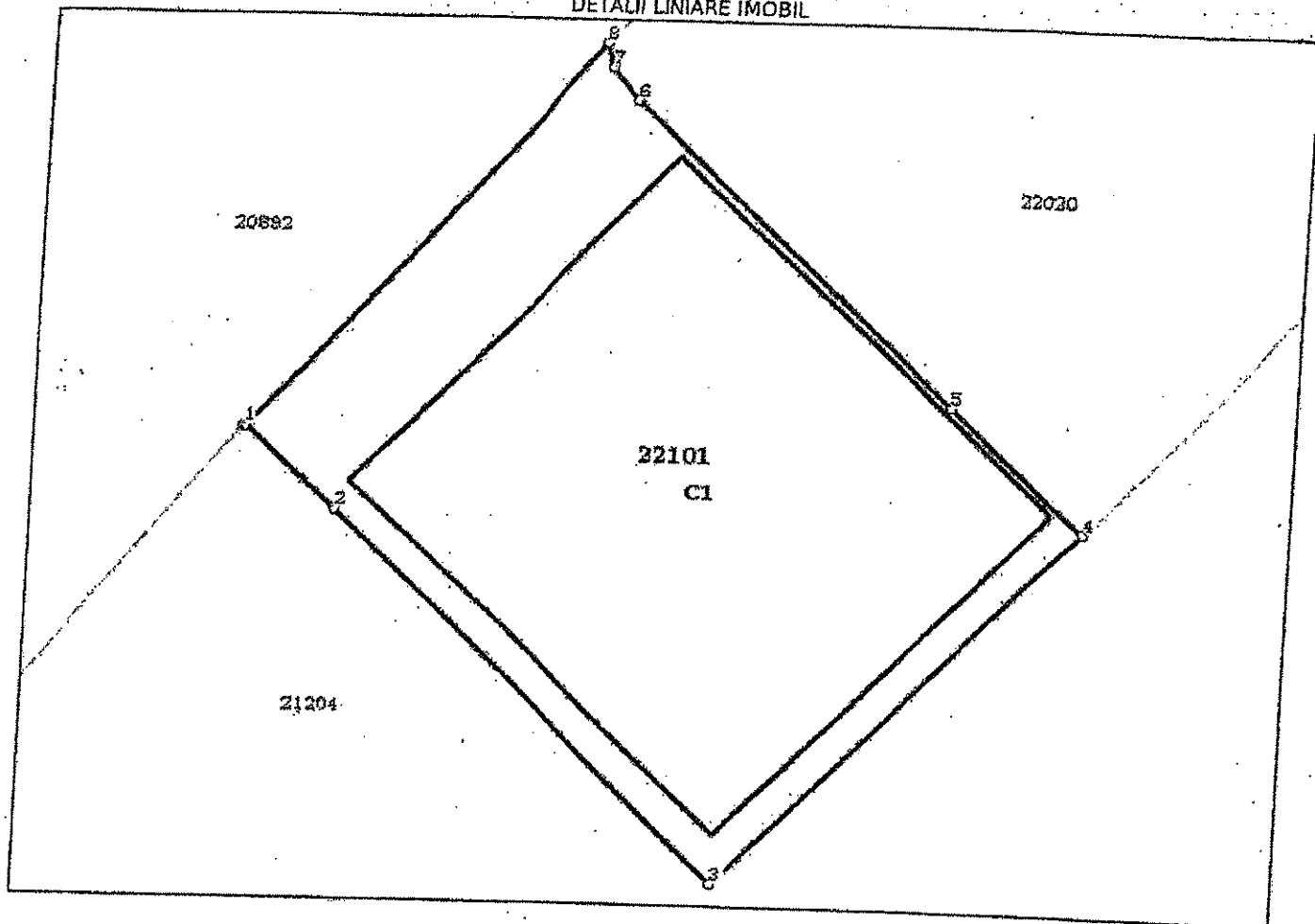


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22101	123	T 13 ; CC 786

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

**DETALII LINIARÉ IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructil	DA	123	13	CC 786	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.326
2	3	10.313
3	4	9.633
4	5	3.481
5	6	8.411
6	7	0.806



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (- (m))
	8	0.478
	1	9.857

\*\* 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.249159/14-02-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

20-03-2019

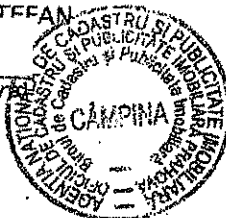
Data eliberării,

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

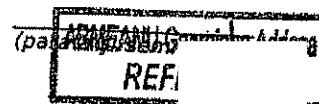
Asistent Registrator,

ELENA-BEATRICE STEFAN

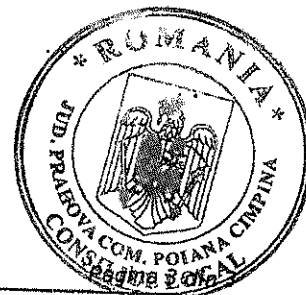
(parafa și semnătură)



Referent,



STEFAN ELENA BEATRICE  
ASISTENT REGISTRATOR  
PRINCIPAL





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22101-C1 Poiana Cămpina

Nr. cerere	3614
Ziua	14
Luna	02
Anul	2019



Cod verificare  
100067079659

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	22101-C1	Loc. Pietrisu, Nr. 101, Jud. Prahova, T 13 ; CC 786	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87 mp; SPATIU COMERCIAL ( P ) ; SC DESF. = 87 MP.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3614 / 14/02/2019</b>		
Act Notarial nr. 935, din 20/03/2019 emis de NP Ivan Mihaela;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prln Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) <b>SOCIETATEA ARHONA EXPERTS PROJECT SRL, CIF:28316012</b>		

### C. Partea III. SARCINI .

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



**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	22101-C1	construcții administrative și social culturale	87	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 87 mp; S. construita desfasurata: 87 mp; SPATIU COMERCIAL ( P ); SC DESF. = 87 MP.

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.249159/14-02-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

20-03-2019

Data eliberării,

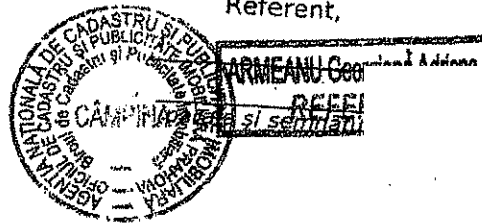
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
ELENA-BEATRICE STEFANI

(p)

STEFAN ELENA BEATRICE  
ASISTENT REGISTRATOR  
PRINCIPAL

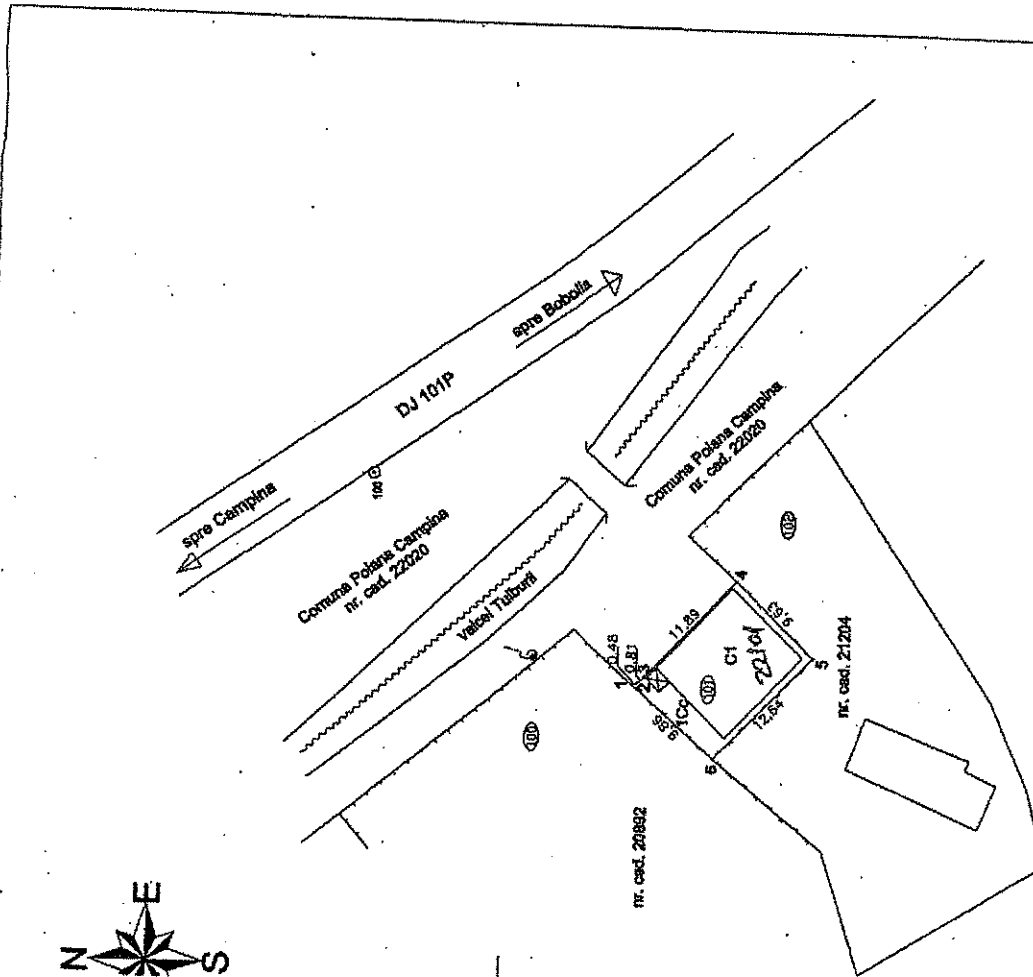
Referent,



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
22401	123.00	Comuna Poiana Campina, sat Pietrisu, nr. 101 T-43, Co-786, Intravilan, Jud. Prahova
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)
		POIANA CAMPINA



A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	123.00
		Imprejmuit parțial cu gard din plasa
Total		123.00
B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
C1	CAS	87.00
Total		87.00

Suprafata totala masurata = 123.00 mp  
Suprafata din act = 123.00 mp

Confirmarea prezentei terenului si a constructiilor este realizata in baza de date cadastrale si este valabila pentru suprafata din teren.

Executant: CERTIFICAT DA...  
 GEODEZTOP DA...  
 Autor: serio...  
 Com. Prahova, nr. 101, Pietrisu, Jud. Prahova  
 Tel: 0744 376271  
 Web: www.geodeztop.ro

Confirmarea introncatiei imobilului in baza de date cadastrale este realizata in ambata municipal cadstral.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară  
 POIANA CAMPINA  
 CONSILIER ȘEF  
 3614 / 23 FEB 2019

AGENZIA NATIONALA DE CADASTRU  
 BUCUREȘTI  
 PLOESȘTI  
 16 IAN 2019

Data: februarie, 2019

