

RAPORT DE EVALUARE

Identificarea activului supus evaluării: imobil-teren intravilan arabil în suprafața totală de 4692 mp, compus din următoarele suprafețe: 1369 mp, rezultați din dezmembrarea NC 29058, 130 mp, respectiv 403 mp, rezultați din dezmembrarea NC 29059; 2790 mp, rezultați din dezmembrarea NC 30030.

Scopul raportului de evaluare este în vederea realizării unui schimb de terenuri între CTPark Theta și Primăria Blejoi



Adresa: Judetul Prahova, comuna Blejoi, intravilan Blejoi, Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/49...A80/72), Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/44...80/48), Tarla 14, Parcela A80/29...A80/50/2

Proprietar: CTPARK THETA SRL

Client: Primăria Comunei Blejoi

Destinatarul/ utilizatorul raportului este: Primăria Comunei Blejoi

Data de referință a evaluării: 15.02.2023

Data inspecției: 09.02.2023

Data raportului de evaluare: 15.02.2023

Elaborat de:

SC EVALCRED SRL

Membru corporativ ANEVAR, Nr. Autorizație 0812/2023

Prin Expert Evaluator Autorizat ANEVAR **Gastaldo Maria**, Nr. Legitimatie 12723/2023

Cuprins

Sinteza raportului.....	3
Capitolul 1.Termenii de referinta ai evaluarii.....	6
1.1 Certificarea, identificarea și competența evaluatorului.....	6
1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	6
1.4 Identificarea activului supus evaluarii.....	6
1.5 Tipul valorii.....	6
1.6 Data evaluarii, inspectiei, data raportului.....	6
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării:.....	7
1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	7
1.9.Restrictii de utilizare.....	7
1.10 Declararea conformității evaluării cu standardele.....	7
1.11 Descrierea raportului.....	8
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	8
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect.....	8
Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare.....	13
3.1 Contextul economic al perioadei analizate	13
3.2 Tendinta pietei si posibilitati de vazare.....	13
Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare.....	15
4.1 Descrierea abordarilor.....	15
4.2 Abordarea prin piata.....	15
4.3 Abordarea prin venit.....	16
4.4 Abordarea prin cost	16
Capitolul 5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	30
Anexe.....	31
Documente.....	32

SINTEZA RAPORTULUI

1. Obiectul supus evaluarii : imobil-teren intravilan arabil in suprafata totala de 4692 mp, compus din urmatoarele suprafete: 1369 mp, rezultati din dezmebrarea NC 29058, 130 mp, respectiv 403 mp, rezultati din dezmebrarea NC 29059 si 2790 mp, rezultati din dezmebrarea NC 30030.

2. Scopul raportului de evaluare este in vederea realizarii unui schimb de terenuri intre CTPark Theta si Primaria Blejoi.

3. Evaluarea imobilului se face conform legislatiei si metodologiei in vigoare la data raportului de evaluare 15.02.2023 si corelat cu specificul economiei de piata libera, astfel: documentarea pe baza informatiilor furnizate de catre CTPARK THETA SRL; inspectia amplasamentului si a zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Proprietatea imobiliara este de tip teren intravilan arabil, iar evaluarea se va face conform urmatoarelor acte normative si standarde:

- extras CF 29058, 29059, 30030

- Standardele de Evaluare a Bunurilor

- Informatii si date de pe piata imobiliara, oferite in special de site-urile de specialitate storia.ro, romimo.ro, publi24.ro

Proprietar: CTPARK THETA SRL

4. Data de referinta a evaluarii: 15.02.2023

5. Data inspectiei: 09.02.2023

6. Data raportului de evaluare: 15.02.2023

Valoarea evaluata

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietatii imobiliare in urma calculelor efectuate si din analiza comparativa a datelor detinute de evaluator.

Pentru imobilul in cauza evaluatorul propune urmatoarea valoare:

- Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru teren: 77.746 euro

In opinia evaluatorului valoarea de piata este cea determinata prin metoda comparatiei directe pentru teren, respectiv:

77.746 euro, echivalent: 381.049 lei

Valoarea nu contine TVA

Cursul de schimb BNR la data de referinta: **1 EURO = 4,9012 lei**

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Certificarea, identificarea si competenta evaluatorului:

Certific, in limita cunoștințelor si informatiilor detinute, că:

- Evaluarea a fost facuta cu redactarea Standardelor de evaluare ANEVAR si Ghidul pentru garantarea imprumuturilor elaborat de ANEVAR si avizat de BNR (inclus in Standarde);
- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.
- Subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **15.02.2023**, este estimată la :

77.746 euro.

- Societatea noastra a incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul **2023** la brokerul de asigurari **UNIQA ASIGURARI S.A.**, societate de asigurari care se numara printre liderii pietei romanesti de asigurari generale si furnizeaza servicii pentru peste 470.000 de clienti, oferind un portofoliu complet de produse care respecta nevoile clientilor si tendintele pietei. Numarul politei Seria RC Nr. 0786.289 valabila de la 01.01.2023 la 31.12.2023.

Prezentare evaluator:

Prezentare evaluator:

Evaluator membru titular ANEVAR GASTALDO MARIA

Telefon: 0721.549.595

e-mail: office@evalcred.ro

Semnătura si data certificării





Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia:

Evaluarea este realizata de catre S.C. EVALCRED S.R.L., societate specializata in lucrari de analiza si evaluare, Membru Corporativ ANEVAR avand certificat nr. 0812/2023.

Evaluator Gastaldo Maria, a redactat aceasta lucrare in calitate de evaluator extern, fiind autorizat EPI cu Nr. Legitimatie ANEVAR 12723/2023, cu o experienta de 10 ani in domeniul evaluarilor. Ea va fi ajutata de Nedeia Cristina - operator calculator.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, nefiind afectat de vreun conflict de interese cu destinatarul/utilizatorul lucrarii.

Evaluatorul detine suficiente cunostinte despre piata locala si nationala a bunurilor evaluate si este in masura sa efectueze in mod competent servicii de consultanta in domeniul evaluarii bunurilor imobile (terenuri).

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați:

Destinatarul/ utilizatorul raportului este Primaria Comunei Blejoi

1.3. Scopul pentru care este solicitata evaluarea:

Scopul raportului de evaluare este in vederea realizarii unui schimb de terenuri intre CTPark Theta si Primaria Blejoi

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Imobil-teren intravilan arabil in suprafata totala de 4692 mp, compus din urmatoarele suprafete: 1369 mp, rezultati din dezmebrarea NC 29058, 130 mp, respectiv 403 mp, rezultati din dezmebrarea NC 29059, 2790 mp, rezultati din dezmebrarea NC 30030.

Tipul valorii : Valoarea estimata este valoarea de piata

Definitia valorii de piata conform Standardului de Evaluare a Bunurilor este:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, **toate datele de intrare** trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. **prețul** se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; **costul** reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; **valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.**

1.5. Data evaluării reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată:
15.02.2023

1.6. Data întocmirii raportului de evaluare: 15.02.2023

1.7. Data inspecției: 09.02.2023

Amplasarea inspecției: completa.

Documentarea pentru efectuarea evaluării:

Inspectia pe teren: Inspectia este completa, a fost efectuada de Gastaldo Maria in prezenta clientului.

Identificarea si preluarea datelor referitoare la suprafata, s-a facut in baza actelor puse la dispozitie de client unde se gasesc referiri la proprietatea subiect din care rezulta ca se afla in Judetul Prahova, comuna Blejoi, intravilan Blejoi, Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/49...A80/72), Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/44...80/48), Tarla 14, Parcela A80/29...A80/50/2.

Datele preluate din aceste acte reprezinta date de intrare, informatii relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra in sarcina evaluatorului.

*Nu in ultimul rand, un ajutor important in documentare, l-au adus **Analizele de piata ale perioadei actuale**, efectuate de firme de prestigiu cum sunt:*

-datele din Rapoartele emise de:<http://www.analizeimobiliare.ro/rapoarte/>,

-publicatiile periodice, precum si punctele de vedere autorizate ale ANEVAR in diferite aspecte legate de evaluare.

1.8.Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea:

- Standardele de evaluare a bunurilor.
- extras plan cadastral
- propunere de dezmembrare

Ipotenze și ipoteze speciale:

1.8.1. Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea **parțială sau exclusivă a ofertelor de piață** având ca obiect bunuri imobile/mobile **comparabile** este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, **valabile atat în prezent, cat și la date anterioare.**” In motivarea celor de mai sus ANEVAR sustine ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

1.8.2. Acceptarea unei **localizari aproximative** a comparabilelor, **la nivel de zonare (rezidential,industrial,agricol)** a localitatii: **central, median, periferic**, acolo unde datele din anunturi sunt insuficiente pentru a transpune amplasamentul in **coordonate GPS.**

1.8.3. Inspectia este completa, a fost efectuada de Gastaldo Maria.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare: Destinatarul este clientul/achizitorul serviciului de evaluare: **Primaria Comunei Blejoi**, cu restricție de nepublicare a evaluării sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.

1.10. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității: Evaluarea respecta **Standardul de Evaluare a Bunurilor - in vigoare la data evaluarii**, cu ipotezele si condițiile limitative specificate in **Acordul privind sfera si continutul evaluarii.**

Standardele sunt concepute pentru situații generale și nu pot acoperi orice situație particulară. Exista situatii în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Cand apar astfel de situații, devierea nu

va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

1.11. Descrierea raportului: Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 15.02.2023 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informațiilor furnizate de către CTPARK THETA SRL ; inspectia amplasamentului si a zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

2.1 Date despre aria pietei, localizare, oras, vecinatati, comparabile

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspectia parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.

În cazul nostru: inspectia pe teren s-a efectuată de evaluator, însoțit de un reprezentant al clientului, s-a realizat din exterior, cu detalii privind accesul, utilitățile, vecinătățile, care au relevanta pentru determinarea CMBU și implicit asupra valorii de piață.

Inspectia proprietății, efectuată de către evaluator, este suficientă încât să permită:

- identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;

dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată.

În cazul nostru: -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspectia proprietății imobiliare subiect s-a efectuat, împreună cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

În urma inspectiei confirm corespondența dintre descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspectiei și faptul că nu sunt neconcordanțe observate.

Suprafețele utilizate în estimarea valorii se bazează pe documentele primite de la client, existând măsurători rezultate din acte emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

2.2 Analiza datelor

Descrierea proprietății subiect :

Imobil-teren intravilan arabil în suprafața totală de 4692 mp, compus din următoarele suprafețe: 1369 mp, rezultati din dezmebrarea NC 29058, 130 mp, respectiv 403 mp, rezultati din dezmebrarea NC 29059, 2790 mp, rezultati din dezmebrarea NC 30030.

Date despre JUDEȚUL PRAHOVA:

Județul Prahova este situat pe pantele sudice ale Carpaților Meridionali, având o suprafață de 4.716 km² și structura unui dreptunghi, ce include toate formele de relief (munți, dealuri și câmpii), motiv pentru care există o multitudine de sisteme de exploatare a solului și subsolului, zona fiind recunoscută pentru o paletă largă a activităților economice.

După numărul de locuitori, Prahova se clasează pe locul al 2-lea în grupa județelor mari ale țării. Numărul mare de locuitori - 799.012 locuitori la 1 ianuarie 2018 - a condus la o densitate dublă față de media pe țară, respectiv 171 de locuitori pe kilometru pătrat.

Din punctul de vedere al organizării administrative, județul Prahova are 104 unități administrativ-teritoriale, din care 14 urbane (municipiul Ploiești, reședința județului, municipiul Câmpina și 12 orașe) și 90 rurale, cu 405 sate. Din punctul de vedere al gradului de urbanizare, județul Prahova deține primul loc în regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia, atât ca număr de localități, cât și ca număr de locuitori.

Municipiul Ploiești are o suprafață de aproximativ 60 km², fiind amplasat în apropierea regiunii viticole Dealul Mare - Valea Călugărească și având acces direct la Valea Prahovei. Municipiul reședință de județ (229.641 de locuitori la 1 ianuarie 2018) este principalul centru economico-social cu funcțiuni complexe industriale și terțiare (administrative, politice, cercetare - dezvoltare, învățământ superior) și constituie un important nod de comunicații rutiere și feroviare pe culoarele majore ale României. Universitatea Petrol – Gaze din Ploiești este cea mai importantă instituție de învățământ superior din regiune, cu o bogată tradiție (1948 – Institutul de Petrol și Gaze) și un profil unic în România, având peste 8.000 de studenți, masteranzi și doctoranzi, 26 de programe de licență, 28 de programe de master și 4 specializări de doctorat (incluzând astăzi și facultăți în afara celor ce dau specializările tehnice). Aceeași specializare petrochimică și conexă (cercetare geologică, foraj, extracție, rafinare, construcții utilaje petroliere și petrochimice) se regăsește în activitatea de cercetare, care este axată aproape exclusiv pe acest domeniu.

Județul Prahova, cel mai urbanizat din țară, are un grad mare de industrializare și diversificare a activităților. Dispunând de o mare varietate a reliefului, cu un cadru natural de excepție, teritoriul județului asigură condiții favorabile culturii cerealelor, pomiculturii, zootehniei și silviculturii. Subsolul a asigurat de-a lungul anilor însemnate resurse de țiței, gaze naturale, cărbune, sare și alte roci utile, a căror extracție și prelucrare au marcat, începând cu mijlocul secolului al XIX-lea, evoluția economică a acestei regiuni.

Situarea geografică a județului Prahova în nordul Câmpiei Române, fiind prezente pe teritoriul său cele trei forme principale de relief, nivelul ridicat de urbanizare și densitatea mare a localităților, cu alocarea unor suprafețe importante construcțiilor și activităților neagricole, au contribuit la limitarea terenurilor cu destinație agricolă și la profilarea acestora pe legumicultură, pomicultură, viticultură și zootehnie, deși culturile de cereale pentru boabe dețin încă 68,3% din terenul arabil al județului, ocupând zonele de sud și sud-est.

Prahova are, de asemenea, un potențial bun în domeniul pisciculturii, în special în zona sudică, dar și în zona montană, dispunând de un număr total de 31 de amenajări piscicole, precum și de o importantă unitate de procesare în comuna Bărcănești. Județul Prahova deține 146,5 mii ha, respectiv

22,3% din suprafața forestieră de 658,7 mii ha existentă la nivelul regiunii de dezvoltare Sud-Muntenia.

Pe lângă industria petrolieră (cercetare geologică, foraj, extracție, rafinare) și utilaj petrolier, mai sunt întreprinderi de mecanică fină, chimice, anvelope și produse din cauciuc, tehnică militară, turism (Valea Prahovei), industrie automotive, industrie alimentară, industrie ușoară și agricultură. În județ se află una dintre cele mai importante podgorii ale țării – Dealu Mare, precum și Institutul Național al Viei și Vinului.

Capitolul 3. Analiza pietii 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.

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 oferta.

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. Deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Piața proprietății subiect este cea a terenurilor, specifică terenurilor intravilane arabile, situate în comuna Blejoi, Județul Prahova, consta în analiza cererii, ofertei și a ariei geografice, la data 15.02.2023. Cu ajutorul site-urilor de specialitate am găsit comparabile din ultimele 3 luni, respectiv în luna februarie, cu suprafețe între 900 mp-3064 mp, cu prețuri cuprinse în intervalul 30-35euro/mp.

3.1 Analiza cererii

La fel ca în toată țara se constată și în localitatea Blejoi, piața terenurilor rămâne una a cumpărătorilor, fiind caracterizată de o cerere limitată, cu aversitate crescută la risc și foarte sensibilă față de componenta preț. Majoritatea cumpărătorilor sunt persoane fizice pentru suprafețe mici și companii din activități mai puțin afectate de criză, în special din sfera comercială, prestări servicii.

3.2 Analiza ofertei competitive

Numărul și diversitatea proprietăților oferite spre vânzare a crescut, atât ca locație, cât și ca suprafață, atingând un nivel greu de imaginat înainte de declansarea crizei sanitare, în mare parte datorat lucrului de acasă.

3.3 Echilibrul pietii, concluzii

În medie, creșterea prețurilor cerute de proprietari se situează între 2% – 5%, comparativ cu primul trimestru al anului 2022. Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut.

Analiza celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.

Valoarea terenurilor este afectată, în mod substanțial, de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină valoarea, pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării. Având în vedere scopul evaluării apreciem ca cea mai bună utilizare este utilizarea actuală-teren intravilan.

Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare

4.1. Descrierea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2 Abordarea prin piață – metoda aplicata pentru determinarea valorii de piata a terenului

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza pe grupe de date
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
 - capitalizarea diferențelor de venit
- b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă – *metoda aplicata* - este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului*.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

Atunci când este utilizată **metoda comparației directe**, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață – metoda neaplicată - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării – metoda neaplicată - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului – metoda neaplicată - utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală – metoda neaplicată - poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

- dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare – metoda neaplicată - reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării – metoda neaplicată - este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Evaluarea terenului prin comparatia directa:

Determinarea valorii de piata a terenului se va realiza utilizand metoda comparatiei directe.

Determinarea valorii de piata a terenului prin aceasta metoda se face prin analiza, comparatia si aplicarea de corectii unor loturi similare/asemanatoare de teren pentru care exista informatii privind preturile.

Valoarea de piata a terenului prin metoda comparatiei directe este de:

77.746 euro reprezentand 381.049 lei

Grila de calcul-comparatie vanzari teren:

Capitolul IV –Evaluarea - A. Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip:					
Teren intravilan arabil in suprafata totala de 4692 mp, compus din urmatoarele suprafete: 1369 mp, rezultati din dezmembrarea NC 29058; 130 mp, respectiv 403 mp, rezultati din dezmembrarea NC 29059; 2790 mp, rezultati din dezmembrarea NC 30030.				CF	29058, 29059, 30030
Tabel 1 Caracteristici și informații privind imobilul de evaluat, necesare pentru identificare și caracterizare					
Adresa:	Judetul Prahova, comuna Blejoi, intravilan Blejoi, Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/49...A80/72), Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/44...80/48), Tarla 14, Parcela A80/29...A80/50/2				
Suprafata terenului (prop. integrală):				4,692.00 [mp]	
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat		Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fata locului	Observații
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		comuna	comuna	
	- zona de amplasare în cadrul localității		mediana	mediana	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru determinarea lui I1)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.			
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.			
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat :				
				fara acces la drum public	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat :				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- lungime	m.		-	
	- lățime	m.		-	
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4..1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a terenului de evaluat (pentru determinarea lui R):				
	- constructibil				
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică			teren intravilan arabil	
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea lui V):				
	- dezolant				
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				
7.	Poluanți observați în zona:				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)				
8.	Accesul terenului la rețelele de transport :				
	- rutier (adiacent)				
	- feroviar (până la 2 km față de stație)				
	- fluvial (până la 5 km față de port)				
	- maritim (până la 10 km față de port)				
	- aerian (până la 10 km față de aeroport)				

	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%			
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului :				
	- construibil normal				
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)				
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5		
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje			
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei :				
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice				
	- localități cu mono-industrie mare				
	- localități cu șomaj ridicat				
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone				
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului				
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG				
	- locuințe;		x		
	- comerț, birouri;				
	prestări servicii; spații industriale, depozite.				
	agricola		x		
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare				
	Zona cu economie in scadere, oferta este saraca, cererea fiind mai mica decat oferta, pretul de oferta este in scadere				

Capitolul IV –Evaluarea - B - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor				
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației directe:			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial,	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune	similar	similar	similar
3.	Nume localitate, județ	Blejoii, Prahova	Paulesti - T36 P791/2/5, zona BricoDepot	zona Ploiesti Shopping City, DN1B/Dedeman, Km 6 Comuna Blejoii
4.	Suprafața terenului [mp];	900	2923	3064
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	toate utilitatile	similar	similar
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp].	32	30	35
	oferte*)	-10%	-10%	-10%
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	28.80	27.00	31.50
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Feb-23	Feb-23	Feb-23
	Comparabile-telefoane contact	storia.ro	romimo.ro	publi24.ro
Nota *) Informatiile fiind oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.				

Capitolul IV –Evaluarea - C -Valoarea terenului determinata prin metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		28.8	27.0	31.5
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	15.02.2022	Feb-23	Feb-23	Feb-23
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		28.80	27.00	31.50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Comuna Blejoi	Blejoi, Prahova	Paulesti - T36 P791/2/5, zona BricoDepot	zona Ploiesti Shopping City, DN1B/Dedeman, Km 6 Comuna Blejoi
	corectie procentuala		-5%	-5%	-15%
	corectie bruta		-1.44	-1.35	-4.73
	Pret corectat		27.36	25.65	26.78
3	Suprafata terenului [mp]	4,692.00	900	2923	3064
	corectie procentuala		-25%	-15%	-15%
	corectie bruta		-6.84	-3.85	-4.02
	Pret corectat		20.52	21.80	22.76
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		20.52	21.80	22.76
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	fara utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-4.10	-4.36	-4.55
	Pret corectat		16.42	17.44	18.21
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar)	fara acces la drum public	Similar	Similar	Similar
	corectie procentuala		-5%	-5%	-5%
	corectie bruta		-0.82	-0.87	-0.91
	Pret corectat		15.60	16.57	17.30
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			13.20	10.43	14.20
Total corectii brute relative (%)			0.55	0.45	0.55
Se alege comparabila cu corectiile brute relative cele mai mici			euro/ mp	euro	lei
Valoarea de piata-teren			16.57	77746	381049
Curs BNR la data de referinta a evaluarii			4.901		

Justificarea ajustarilor

In estimarea marjei de negociere am tinut cont de:

1. lichiditatea pietei (numarul de oferte disponibile in zona-mare, cererea solvabila-foarte redusa)
2. dimensiunea proprietatii-mare fata de posibilitatile de absorție a pietei;
3. data ofertei (perioada de cand proprietatea a fost scoasa la vanzare)-perioada mare, 6-12 luni;
4. informatii primite de la agentii imobiliare:

Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut, rezultand de aici o marja de negociere estimata de 10% .

Pentru **data înregistrării informației** cate -1% pe trimestru, astfel: nu se apreciaza ajustari.

Localizarea: este recomandat sa se selecteze comparabile situate in aceeași zona cu proprietatea evaluata și cu aceeași destinație. Ajustările de localizare ar trebui să cuantifice distanța față de centrul orașului, localizarea pe o stradă principală etc.

În ceea ce privește localizarea se acordă ajustări de -5% pentru C1, -5% pentru C2 și -15% pentru C3 deoarece acestea se află într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.

Suprafata teren: ajustările este recomandat să fie estimate în funcție de diferențele recunoscute de piață, pot exista cazuri în care prețul/mp pentru un teren cu o suprafață mai mică are un preț pe mp mai mare sau mai rar și invers.

Nu este recomandat să se aplice ajustări pentru diferențe de suprafață mai mici de 20% între proprietatea de evaluat și comparabilă.

În acest caz se acordă ajustări de -25% pentru C1, -15 pentru C2 și -15% pentru C3 deoarece prezintă suprafață mai mică față de proprietatea subiect.

Pentru utilități: Această ajustare este estimată în baza datelor de piață, considerând judecata și experiența evaluatorului, în funcție de distanța dintre rețele de utilități și terenul evaluat/comparabilă, având în vedere costurile aducerii utilitatilor pe teren, astfel:

Se apreciază ajustări de -20% pentru C1, C2 și C3 deoarece acestea dispun de toate utilitățile.

Topografie teren: Se cuantifică ajustări, în baza datelor de piață, cu privire la:

- forma terenului;
- deschiderea;
- raportul laturilor;
- înclinatie.

Nu se aplică ajustări.

Acces teren: Pentru accesul la teren se apreciază ajustări de -5% pentru C1, C2 și C3 deoarece proprietatea subiect nu are acces la drum public.

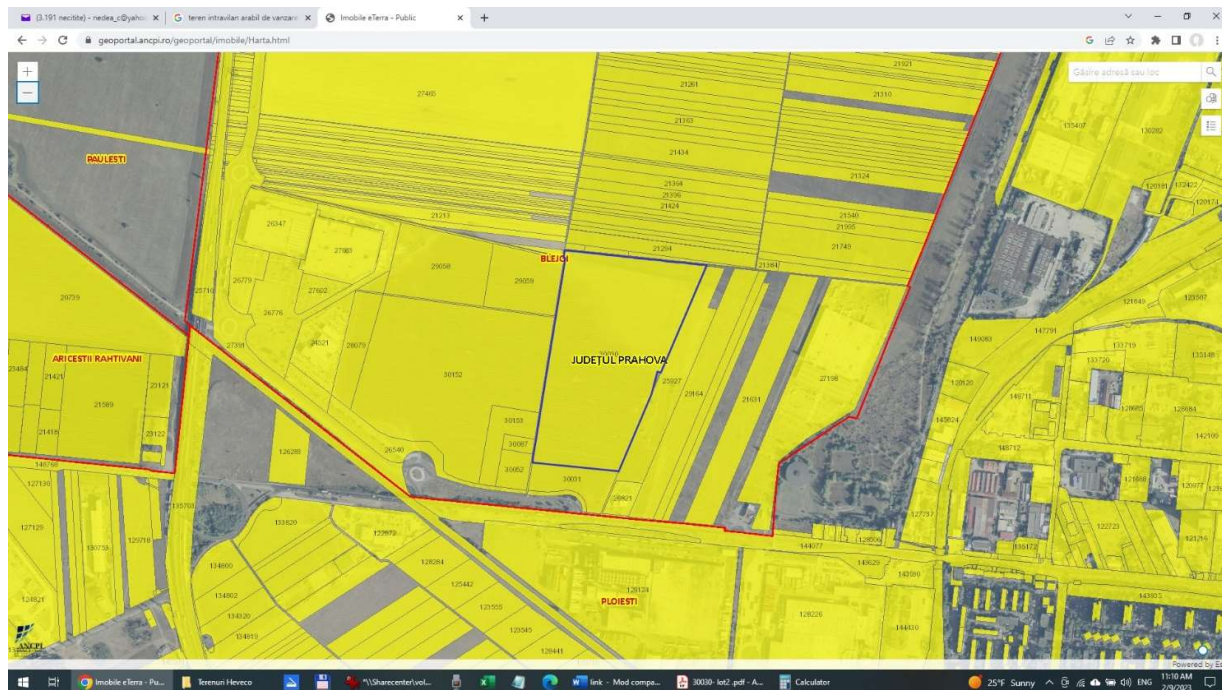
Pentru **alte caracteristici** – nu a fost cazul să aplicăm ajustări.

Valoarea de piață a imobilului subiect determinată prin metoda comparației directe este de:

77.746 euro reprezentând 381.049 lei

Localizare:





Comparabile:

C1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/oferta-teren-blejoi-IDuark.html>

storia

Для України

Anunturi

Ansambluri rezidențiale

Companii

Blog

Creditare

Cartica de biniste

Contul meu

Adauga

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Prahova > Blejoi (comuna) > Blejoi > Oferta Teren Blejoi

Ana

Proprietar

0756 912 840

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Raportează

Oferta Teren Blejoi

Prahova (judet), Blejoi, Prahova (judet), Blejoi, Prahova (judet)

28 €

0 €/m²

Rata estimata: 1 RON /luna

Avans: 21 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

19

Prezentare generală

 Suprafață	1.800 m ²	 Tip teren	Cere informații
 Inclinatie	slab (10° to 20°)	 Securitate	gard
 Vizionare la distanță	da	 Tip vânzător	privat

Descriere

Teren intravilan cu apa, gaze, lumina, canalizare si cablu, la 5 minute de Ploiesti cu deschidere 80 ml. Se vinde tot la 28€ mp sau parcela de 900 m la 32€. Zona superba!

Particularitati

Infrastructură	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comodități	conductă de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate	gard
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

C2: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-arabil-2923-mp-paulesti-t36-p791-2-5-zona-bricodepot-pret-30euro-mp-negociabil/935301224e1e7e9g220d7e9de2738252.html>



 Contul meu
 

+ Adaugă an

 Toate judetele
 

 Toate categoriile
 

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Vand teren arabil 2923 mp Paulesti - T36 P791/2/5 zona Bricodepot - pret 30Euro/mp negociabil
Prahova, BLEJOI  [Vezi pe harta](#)

30 EUR negociabil
Valabil din 11.02.2023 20:11:37

Specificatii

Suprafata terenului	2923,0 m ²	Front stradal	10
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Terenul se afla vizavi de benzinaria Lukoil, Jud. Prahova, cu deschidere la E60(Centura de Vest a Ploiestiului) in apropiere de intersectia strazii Buda cu E60. Pret 30 euro/mp(negociabil).

0723260137

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

C3: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-arabil-3064-mp-blejoi-t8-p67-184-zona-carrefour-35-euro-mp-negociabil/gige6f1e6g917f61lg838755e5efi7e2.html>

publi24.ro

Contul meu + Adaugă a

Cauta anunturi... 📍 Toate judetele ☰ Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Vand teren arabil 3064 mp Blejoi - T8 P67/184 zona Carrefour
- 35 Euro/mp negociabil

📍 Prahova, Ploiesti 📍 Vezi pe harta

Valabil din 09.02.2023 19:02:49

35 EUR negociabil

0723260137

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

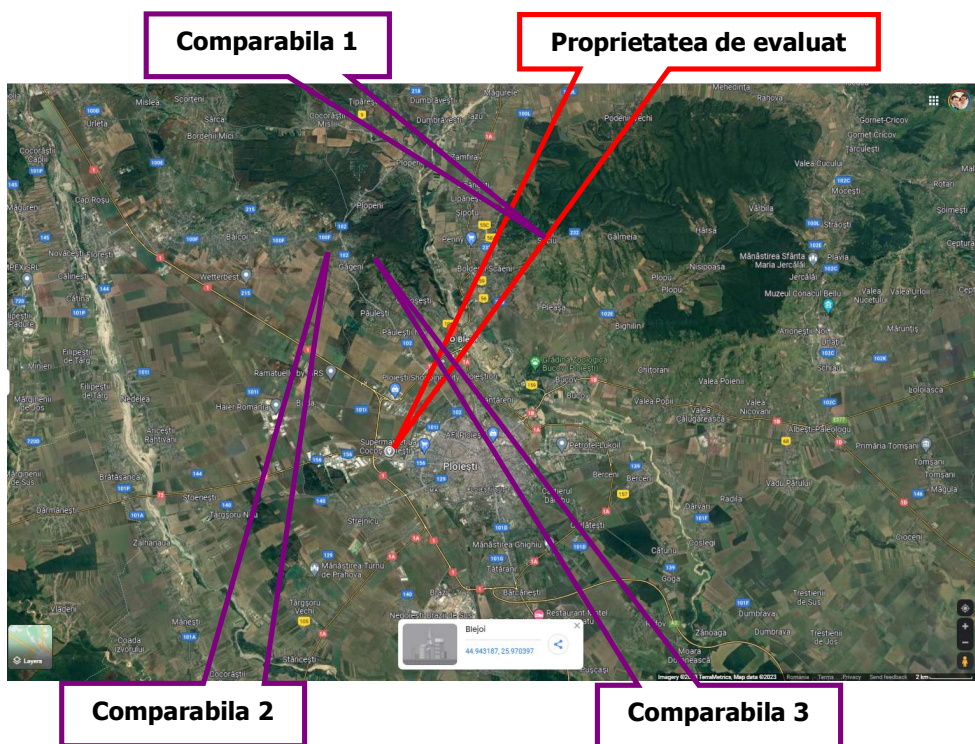
Specificatii

Suprafata terenului	3064,0 m ²	Front stradal	4
---------------------	-----------------------	---------------	---

Descriere

Terenul se afla in spate la Ploiesti Shopping City DN1B/Dedeman, Km 6 Comuna Blejoi Jud. Prahova, Ploiesti cu deschidere la Centura de Nord Ploiesti. Pret 35euro/mp (negociabil). Terenul are cadastru si intabulare. Pentru o deschidere mai mare sunt de vanzare si terenurile vecine.

Proprietati comparabile – VANZARE – localizare aproximativa



Capitolul 5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară au rezultat valorile prezentate în cuprinsul raportului de evaluare.

În formularea concluziilor am avut în vedere și prevederile Legii 255/2009 și Legii 33/1994, rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza estimării lor, dar și scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de despăgubire estimată pentru proprietățile supuse evaluării ține seama de : prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel și în aceeași unitate administrativ teritorială, daunele aduse

proprietarului sau dupa caz, altor persoane îndreptăţite, luând în considerare şi dovezile prezentate, valorile din grila notarilor publici existentă la data întocmirii raportului de evaluare-cu toate limitările mentionate într-un punct de vedere al ANEVAR, din care am extras:

„În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare şi suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piaţa pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanţii pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

Concluzie finală :

Avand în vedere credibilitatea, relevanţa şi adecvarea informaţiilor şi ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcţie de scopul evaluării se apreciaza ca metoda comparatiei directe pentru teren, chiar daca este aplicata ca singura metoda poate oferi o opinie care se apropie cel mai mult de valoarea de piaţa.

Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată şi bazată pe informaţii de piaţă suficiente, verificate şi credibile.

Diferenţa de până la 20% între două evaluări cu aceiaşi termeni de referinţă, precum şi între rezultatul verificării cu obiectiv extins şi rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare.

Aplicand metoda comparatiei directe, a rezultat:

- imobil subiect: 77.746 euro, echivalent: 381.049 lei

În urma studiului documentelor avute la dispoziţie, analizelor şi calculelor efectuate, a informaţiilor obţinute de evaluator de pe piaţa imobiliară/diverse surse şi a concluziilor de mai sus estimez că valoarea imobilului evaluat pe care trebuie să o ia în considerare destinatarul lucrării

- Primaria Comunei Blejoi - să pornească de la valorile:

**77.746 euro, echivalentul a 381.049 lei,
la cursul BNR valabil la data de referinta
(valoarea nu contine TVA)**

Anexe:

1.Acord privind sfera si continutul evaluarii:

La începutul procesului de evaluare, **evaluatorul** a comunicat clientului **termenii de referinţă ai evaluării** care au fost agreeţi de acesta. Cuprinsul documentului este redat în continuare:

1. Identificarea proprietăţii imobiliare implicată în evaluare

Identificarea proprietatii subiect se va face impreuna cu reprezentantul clientului desemnat pentru locatia respectiva.

Datele preluate din actele puse la dispozitie de client reprezinta date de intrare, informatii relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informaţii nu intra în sarcina evaluatorului.

2. Identificarea drepturilor de proprietate care trebuie evaluate

În general prin drept de proprietate se înțelege dreptul de a posedea, a folosi și a culege fructele, cât și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. În cazul nostru clientul/proprietarul detine, proprietatea asupra acestor imobile, în mod deplin așa cum rezulta din extrasul CF..

3. Destinația evaluării și orice limitări în acest sens

Destinatarul serviciului de evaluare: Primaria Comunei Blejoi **și orice alt utilizator agreeat de client**, cu restricție de nepublicare a evaluării sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.

4. Identificarea oricăror subcontractanți (colaboratori) sau agenți și a contribuției lor

Nu este cazul.

5. Definiția tipului de valoare cerut

Definiția valorii de piață conform Standardului de Evaluare a Bunurilor, la data evaluării:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotarat, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. **prețul** se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; **costul** reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; **valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.**

6. data la care este valabilă valoarea estimată -data de referință a evaluării

7. Identificare a sferei/dimensiunii evaluării și a raportului de evaluare

8. Identificare a oricăror condiționări și condiții limitative pe care s-a bazat evaluarea:

8.1 determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății evaluate:

-se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă-teren intravilan arabil

8.2 Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile **comparabile** este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, **valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.**” În motivarea celor de mai sus ANEVAR susține ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile

evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

8.3 Acceptarea unor **localizări aproximative** a ofertelor, **la nivel de zonare (rezidențial, industrial, etc)** a localității sau **central, median, periferic.**

8.4 *Inspectia pe teren va fi completa și se va efectua de evaluator însoțit de client.*

1. Documente:

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 29059 / UAT Blejoi



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	17943
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 29059 / UAT Blejoi

TEREN Intravilan

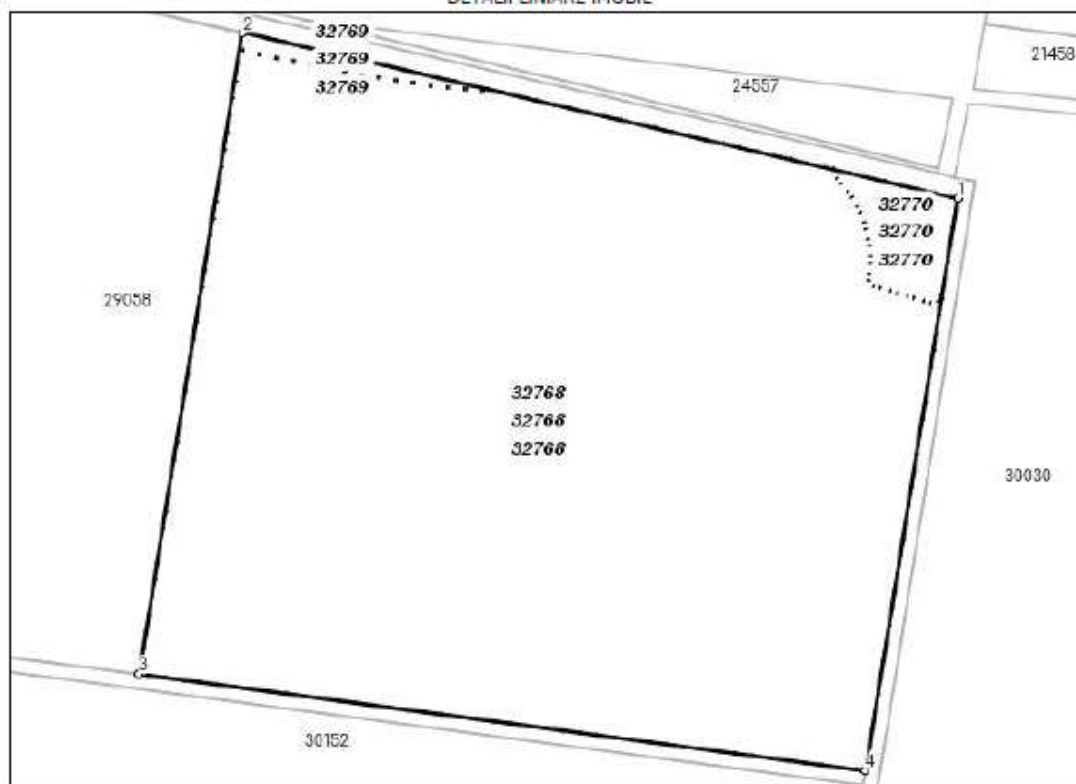
Adresa: Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T12 A80/44...80/72 (foste A80/44...80/48)

Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
29059	18700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 29059 / UAT Blejoi

**Incadrare in zonă
scara 1:2000**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 29059 / UAT Blejoi

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	18.700	12	A 80/44 ... A 80/72	
	TOTAL:		18.700			

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 obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	149.751
2	3	132.307
3	4	149.474
4	1	118.006

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	17943	09.02.2023	14.02.2023	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 17943 înregistrată la data de 09.02.2023, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	32768	18167	Loc. Blejoi, Jud. Prahova, Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/44...A80/48)
2	32769	130	Loc. Blejoi, Jud. Prahova, Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/44...A80/48)
3	32770	403	Loc. Blejoi, Jud. Prahova, Tarla 12, Parcela A80/44...A80/72 (foste A80/44...A80/48)

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-02-2023

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

Marian
HentaSemnat digital de
Marian Henta
Data: 2023.02.13
11:21:41 +0200

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 29058 / UAT Blejoi



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	17929
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 29058 / UAT Blejoi

TEREN Intravilan

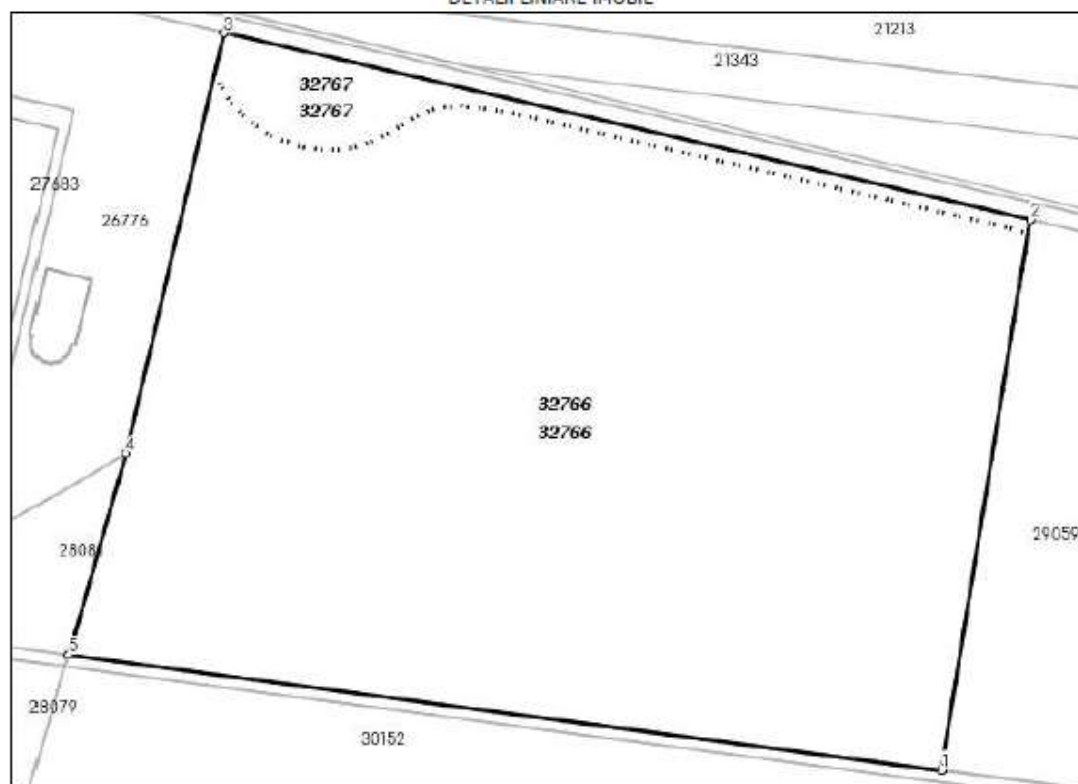
Adresa: Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T12 A80/44...80/72 (foste
A80/49...80/72)

Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
29058	28644	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 29058 / UAT Blejoi

**Incadrare in zonă
scara 1:2000**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 29058 / UAT Blejoi

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	28.644	12	A 80/44 ... A 80/72	
	TOTAL:		28.644			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	132.307
2	3	196.621
3	4	102.412
4	5	49.624
5	1	209.133

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	17929	09.02.2023	14.02.2023	Dezmembreare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 17929 înregistrată la data de 09.02.2023, s-a propus dezmembrearea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	32766	27275	Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T 12 ; A 80/44 A 80/72 (foste A 80/49 A 80/72)
2	32767	1369	Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T 12 ; A 80/44 A 80/72 (foste A 80/49 A 80/72)

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-02-2023

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

Consilier/Inspector de specialitate,

MARLENA POPAMarlena Popa Format digital de Marlena Popa
Data 2023.02.13 16:03:05, v.2.00

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 30030 / UAT Blejoi



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	17936
Ziua	09
Luna	02
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 30030 / UAT Blejoi

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T14 A80/29...A80/50/2

Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
30030	104868	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 30030 / UAT Blejoi

**Incadrare in zonă
scara 1:5000**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 30030 / UAT Blejoi

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	104.868	T14	A80/29...80/50/2	
	TOTAL:		104.868			

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 obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.486	2	3	4.222
3	4	253.718	4	5	66.911
5	6	61.688	6	7	36.073
7	8	11.059	8	9	0.784
9	10	180.131	10	11	173.508
11	12	48.964	12	13	1.684
13	14	3.689	14	15	1.091
15	16	1.684	16	17	242.562
17	18	6.618	18	19	9.34
19	20	4.662	20	21	15.295
21	22	7.275	22	23	9.329
23	24	8.396	24	25	8.397
25	26	15.863	26	27	13.252
27	28	3.546	28	29	8.774
29	30	9.335	30	31	3.733
31	32	28.003	32	33	4.481
33	34	4.342	34	35	12.912
35	36	6.448	36	37	11.877
37	38	15.544	38	39	16.86
39	1	71.706			

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

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	17936	09.02.2023	14.02.2023	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 17936 înregistrată la data de 09.02.2023, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	32772	102078	Loc. Blejoi, Jud. Prahova, Tarla 14, Parcela A80/29...A80/50/2
2	32773	2790	Loc. Blejoi, Jud. Prahova, Tarla 14, Parcela A80/29...A80/50/2

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-02-2023

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

Consilier/Inspector de specialitate,

MARIUS VILSANESCU



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 29059 COPIE

Carte Funciară Nr. 29059 Blejoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T12 A80/44...80/72 (foste A80/44...80/48)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29059	18.700	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2733 / 15/01/2020		
Act Notarial nr. 62, din 14/01/2020 emis de NP Lupu Maria Luiza;		
B1	Se înființează cartea funciara 29059 a imobilului cu numărul cadastral 29059/Blejoi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 28082 înscris în cartea funciara 28082;	A1
Act Notarial nr. 3544, din 28/11/2018 emis de Lupu Maria Luiza;		
B2	Se înființează cartea funciara 28082 a imobilului cu numărul cadastral 28082/Blejoi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 22711 înscris în cartea funciara 22711; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28082/Blejoi, inregistrata prin incheierea nr. 113096 din 29/11/2018;</i>	A1
Protocol nr. 766, din 13/04/2009 emis de NP LUPU MARIA LUIZA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC PETROCONSULT INVEST SRL (FOSTA SC WEST GATE MANAGEMENT SRL) <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28082/Blejoi, inregistrata prin incheierea nr. 113096 din 29/11/2018; pozitie transcrisa din CF 22711/Blejoi, inregistrata prin incheierea nr. 17890 din 14/04/2009;</i>	/ B.8 A1
Act Administrativ nr. 6714, din 05/05/2011 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI;		
B4	se noteaza schimbarea denumirii societatii din SC WEST GATE MANAGEMENT SRL în SC PETROCONSULT INVEST SRL <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28082/Blejoi, inregistrata prin incheierea nr. 113096 din 29/11/2018; pozitie transcrisa din CF 22711/Blejoi, inregistrata prin incheierea nr. 2222 din 18/01/2012;</i>	A1
Act Administrativ nr. 15261, din 24/12/2019 emis de OCPI PRAHOVA;		
B5	se noteaza din oficiu propunerea de dezmembrare a imobilului <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28082/Blejoi, inregistrata prin incheierea nr. 152735 din 31/12/2019;</i>	A1
2106 / 07/01/2022		
Act Notarial nr. 4, din 06/01/2022 emis de NP Valmar Ioana;		
B6	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare incheiata între PETROCONSULT INVEST SRL în calitate de promitent-vanzator și CTPARK THETA SRL în calitate de promitenta-cumparatoare, cu termen de perfectare a contractului de vanzare-cumparare în forma autentica până la data de 23.01.2023	A1
B7	se noteaza interdictia de vanzare/sau-grevare cu sarcini 1) CTPARK THETA, CIF:37578438	A1
164474 / 22/12/2022		
Act Notarial nr. 1550, din 21/12/2022 emis de NP Voicu Bianca Maria;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CTPARK THETA SRL, CIF:37578438	A1

Carte Funciară Nr. 29059 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

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

C. Partea III. SARCINI

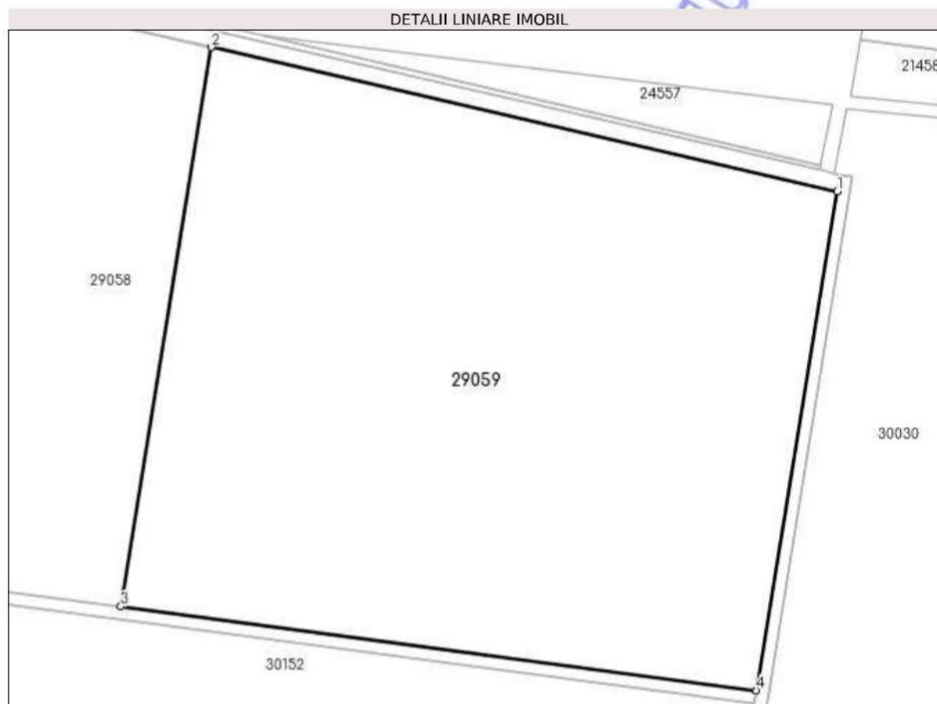
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2106 / 07/01/2022	
Act Notarial nr. 4, din 06/01/2022 emis de NP Valmar Ioana;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare:545664 EUR (reprezentând avans achitat)	A1
1) CTPARK-THETA, CIF:37578438	
116142 / 12/09/2022	
Act Notarial nr. 2110, din 09/09/2022 emis de NP Dobres Stelorian Daniel;	
C2 se respinge cererea de notare a dreptului de servitute de trecere, , intrucat nu au fost depuse actele solicitate prin referatul de completare, iar termenul stabilit prin acesta a fost depasit	A1

Carte Funciară Nr. 29059 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29059	18.700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	18.700	12	A 80/44 ... A 80/72	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	149.751
2	3	132.307
3	4	149.474
4	1	118.006

** 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.

Carte Funciară Nr. 29059 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Neutilizabil în circuitul
civil



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 29058 COPIE

Carte Funciară Nr. 29058 Blejoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T12 A80/44...80/72 (foste A80/49...80/72)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29058	28.644	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2733 / 15/01/2020		
Act Notarial nr. 62, din 14/01/2020 emis de NP Lupu Maria Luiza;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 29058 a imobilului cu numarul cadastral 29058/Blejoi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28082 inscris in cartea funciara 28082;	A1
Act Notarial nr. 3544, din 28/11/2018 emis de Lupu Maria Luiza;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 28082 a imobilului cu numarul cadastral 28082/Blejoi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 22711 inscris in cartea funciara 22711;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28082/Blejoi, inscrisa prin incheierea nr. 113096 din 29/11/2018;		
Protocol nr. 766, din 13/04/2009 emis de NP LUPU MARIA LUIZA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1;	/ B.8 A1
1) SC PETROCONSULT INVEST SRL (FOSTA SC WEST GATE MANAGEMENT SRL)		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28082/Blejoi, inscrisa prin incheierea nr. 113096 din 29/11/2018; pozitie transcrisa din CF 22711/Blejoi, inscrisa prin incheierea nr. 17890 din 14/04/2009;		
Act Administrativ nr. 6714, din 05/05/2011 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI;		
B4	se noteaza schimbarea denumirii societatii din SC WEST GATE MANAGEMENT SRL in SC PETROCONSULT INVEST SRL	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28082/Blejoi, inscrisa prin incheierea nr. 113096 din 29/11/2018; pozitie transcrisa din CF 22711/Blejoi, inscrisa prin incheierea nr. 2222 din 18/01/2012;		
Act Administrativ nr. 15261, din 24/12/2019 emis de OCPI PRAHOVA;		
B5	se noteaza din oficiu propunerea de dezmembrare a imobilului	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28082/Blejoi, inscrisa prin incheierea nr. 152735 din 31/12/2019;		
2107 / 07/01/2022		
Act Notarial nr. 4, din 06/01/2022 emis de NP Valmar Ioana;		
B6	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare incheiata intre PETROCONSULT INVEST SRL in calitate de promitent-vanzator si CTPARK THETA SRL in calitate de promitenta-cumparatoare, cu termen de perfectare a contractului de vanzare-cumparare in forma autentica pana la data de 23.01.2023	A1
B7	se noteaza interdictia de vanzare/sau-grevare cu sarcini	A1
1) CTPARK THETA, CIF:37578438		
164477 / 22/12/2022		
Act Notarial nr. 1550, din 21/12/2022 emis de NP Voicu Bianca Maria;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) CTPARK THETA SRL, CIF:37578438		

Carte Funciară Nr. 29058 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2107 / 07/01/2022	
Act Notarial nr. 4, din 06/01/2022 emis de NP Valmar Ioana;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:545664 EUR (reprezentand avans achitat)
	1) CTPARK THETA, CIF:37578438
116128 / 12/09/2022	
Act Notarial nr. 2110, din 09/09/2022 emis de NP Dobre Stelorian Daniel;	
C2	se respinge cererea de notare a dreptului de servitute de trecere intrucat nu s-au solutionat solicitarile din referatul de completare
	A1

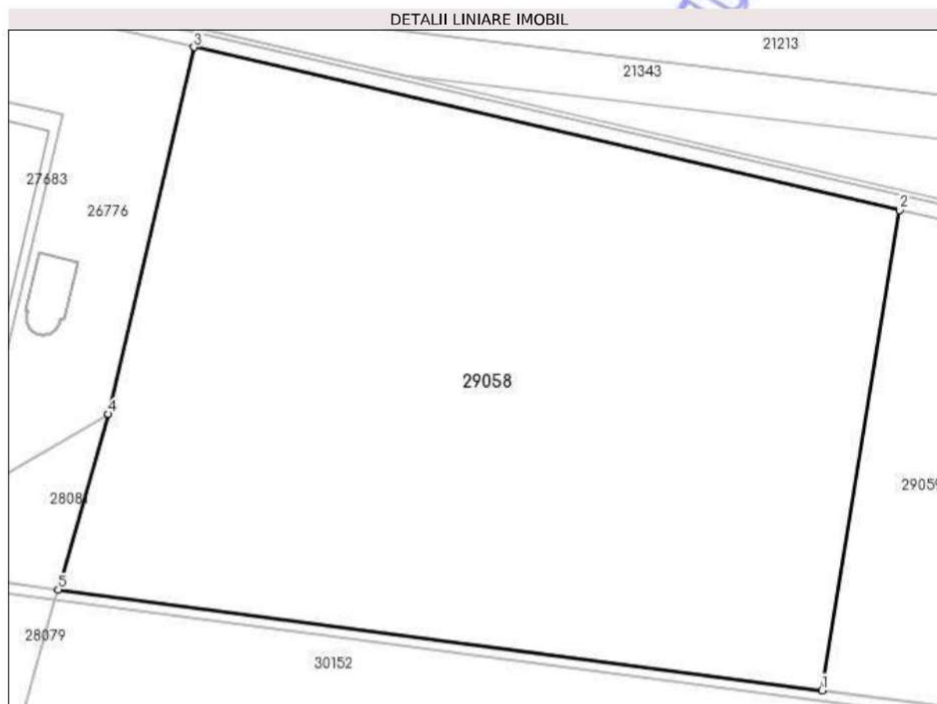
Carte Funciară Nr. 29058 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29058	28.644	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	28.644	12	A 80/44 ... A 80/72	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	132.307
2	3	196.621
3	4	102.412
4	5	49.624
5	1	209.133

** 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.

Carte Funciară Nr. 29058 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Neutilizabil în circuitul
civil



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 30030 COPIE

Carte Funciară Nr. 30030 Blejoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T14 A80/29...A80/50/2

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30030	104.868	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54 / 04/01/2021		
Act Notarial nr. 2463, din 30/12/2020 emis de Dobre Stelorian Daniel;		
B1	Se înființează cartea funciara 30030 a imobilului cu numărul cadastral 30030/UAT Blejoi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 23075 înscris în cartea funciara 23075;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 683, din 29/09/2008 emis de NP STEFAN ROSANA;		
B2	se renoteaza incheierea de rectificare nr.2577/30.09.2008 a contractului de vanzare-cumparare aut. sub nr. 683/29.09.2008 de notarul public Stefan Rosana Olga, înscrisă inițial în CF 808 a localității Blejoi, în baza încheierii nr. 72868/28.10.2008; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23075/Blejoi, înscrisa prin incheierea nr. 17883 din 14/04/2009;	A1
Protocol nr. 766, din 13/04/2009 emis de NP LUPU MARIA LUIZA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) SC WEST PARK DEVELOPMENT SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23075/Blejoi, înscrisa prin incheierea nr. 17883 din 14/04/2009;	/ B.14 A1
Act Adicional nr. 238, din 14/05/2009 emis de NP POPA MIHAI EUGEN;		
B4	se noteaza actul aditional aut. sub nr.238/14.05.2009 emis de NP Stefan Rosana Olga la contractul de servitute si suprafacie aut. sub nr. 19/16.01.2009 emis de NP Stefan Rosana Olga OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23075/Blejoi, înscrisa prin incheierea nr. 22680 din 15/05/2009;	A1
Act Administrativ nr. 117232, din 21/10/2019 emis de OCPI Prahova;		
B5	se repositioneaza imobilul, conform documentatiei tehnice avizate OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23075/Blejoi, înscrisa prin incheierea nr. 120690 din 24/10/2019;	A1
Act Notarial nr. 3238, din 04/11/2019 emis de NP Lupu Maria Luiza; Act Notarial nr. 4328, din 27/11/2019 emis de NP VOICU ANDREEA ELENA; Act Administrativ nr. 120690, din 24/10/2019 emis de OCPI Prahova;		
B6	se actualizeaza informatiile cadastrale conform documentatiei anexate în sensul modificării limitei și suprafeței imobilului OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23075/Blejoi, înscrisa prin incheierea nr. 125551 din 06/11/2019;	A1
Act Notarial nr. 2251, din 20/11/2020 emis de NP Dobre Stelorian Daniel;		
B7	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare încheiată între promitentă-vanzatoare Societatea West Development SRL și promitentă-cumparatoare Lumina Institutii de Invatamant SA, cu termen de perfectare a contractului de vanzare-cumparare în forma autentică până la 23.12.2020 (asupra terenului în suprafața determinată de cca 11.000 mp) OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23075/Blejoi, înscrisa prin incheierea nr. 122855 din 24/11/2020;	/ B.10 A1
B8	se noteaza interdicția de înstrăinare și grevare 1) LUMINA INSTITUTII DE INVATAMANT SA, CIF:4272695 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23075/Blejoi, înscrisa prin incheierea nr. 122855 din 24/11/2020;	/ B.10 A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 30030 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. C 9616, din 27/11/2020 emis de OCPI PRAHOVA;		
B9	se noteaza din oficiu propunerea de dezmembrare a imobilului	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23075/Blejoi, inscrisa prin incheierea nr. 124904 din 02/12/2020;		
2092 / 07/01/2022		
Act Notarial nr. 4, din 06/01/2022 emis de Valmar Ioana;		
B10	se radiaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare si interdictiile de instrainare si grevare inscise sub B7 si B8 prin incheierea nr. 54/2021 (ca urmare a expirarii termenului limita pentru perfectarea contractului de vanzare cumparare)	A1 / B.13
B11	se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare incheiata intre promitenta vanzatoare SC WEST PARK DEVELOPMENT SRL si promitenta cumparatoare SC CTPARK THETA SRL ,cu termen de perfectare a contractului de vanzare cumparare in forma autentica pana la 23.01.2023	A1
B12	se noteaza interdictiile de instrainare si grevare cu sarcini	A1
1) CTPARK THETA, CIF:37578438		
5916 / 18/01/2022		
Act Notarial nr. 2251, din 20/11/2020 emis de NP Dobre Stelorian Daniel;		
B13	se respinge cererea de radiere promisiune bilaterala de vanzare cumparare intrucat aceasta a fost radiata prin incheierea nr. 2092/2022	A1
164473 / 22/12/2022		
Act Notarial nr. 1550, din 21/12/2022 emis de NP Voicu Bianca Maria;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) CTPARK THETA SRL, CIF:37578438		

C. Partea III. SARCINI

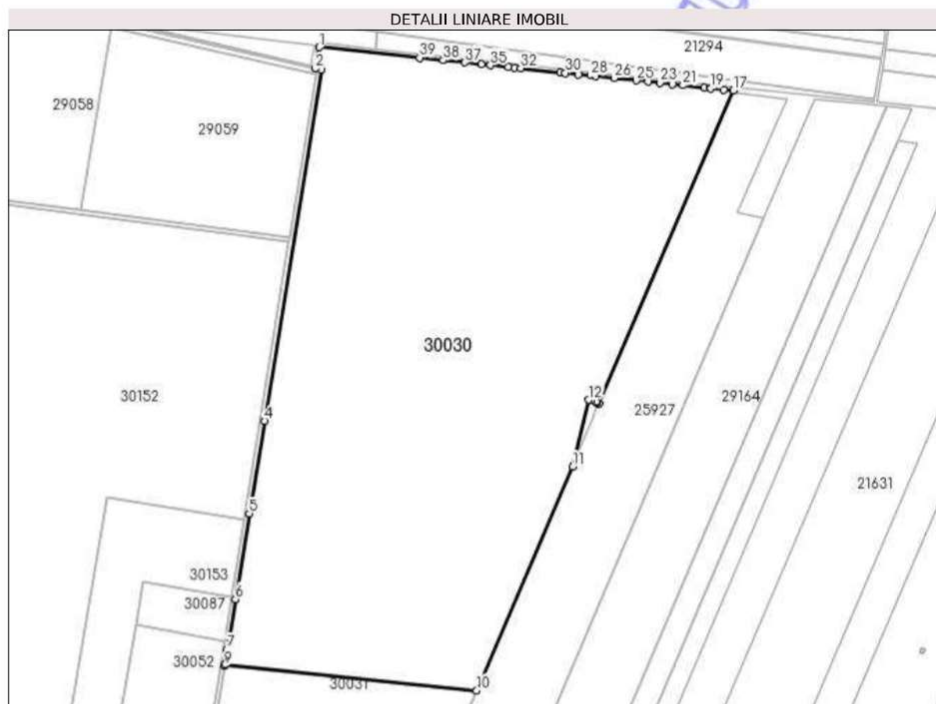
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2092 / 07/01/2022		
Act Notarial nr. 4, din 06/01/2022 emis de Valmar Ioana;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:367038 EUR (reprezentand avans achitat)	A1
1) CTPARK THETA, CIF:37578438		
116139 / 12/09/2022		
Act Notarial nr. 2110, din 09/09/2022 emis de NP Dobre Stelorian Daniel;		
C2	se respinge cererea de notare intrucat nu s-au solutionat solicitarile din referatul de completare	A1

Carte Funciară Nr. 30030 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30030	104.868	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	104.868	T14	A80/29... 80/50/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.486	2	3	4.222
3	4	253.718	4	5	66.911
5	6	61.688	6	7	36.073
7	8	11.059	8	9	0.784
9	10	180.131	10	11	173.508
11	12	48.964	12	13	1.684

Carte Funciară Nr. 30030 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	3.689	14	15	1.091
15	16	1.684	16	17	242.562
17	18	6.618	18	19	9.34
19	20	4.662	20	21	15.295
21	22	7.275	22	23	9.329
23	24	8.396	24	25	8.397
25	26	15.863	26	27	13.252
27	28	3.546	28	29	8.774
29	30	9.335	30	31	3.733
31	32	28.003	32	33	4.481
33	34	4.342	34	35	12.912
35	36	6.448	36	37	11.877
37	38	15.544	38	39	16.86
39	1	71.706			

** 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.