ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

HOTĂRÂREA NR. 527

privind vânzarea terenului în suprafaţă de 57,55 m² cotă indiviză din 646,00 m², aferent spațiului vândut situat în Ploieşti, str. Unirii, nr. 4.

Consiliul Local al Municipiului Ploieşti:

Văzând Referatul de aprobare nr. 650/05.12.2019 al domnilor consilieri Dănescu Ştefan, Stanciu Marilena, Dragulea Sanda, Vîscan Robert Ionuț, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin, Hodorog Bogdan, precum şi Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 1845/09.12.2019 la Direcţia Administraţie Publică, Juridic Contencios, Achiziţii Public, Contracte, sub nr. 413/05.12.2019 la Direcția Gestiune Patrimoniu şi sub nr. 407/12.12.2019 la Direcția Economică, privind înstrăinarea prin vânzare a terenului în suprafaţă de 57,55 m² (cotă indiviză din 646,00 m²), situat în Ploieşti, str. Unirii, nr. 4;

Având în vedere procesul verbal şi avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populaţie, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni Comerciale din data de 20.11.2019;

Luând în considerare adresa S.C. ALFREDO SCALA S.R.L. înregistrată la Municipiul Ploieşti sub nr. 7381/10.04.2019;

Având în vedere prevederile art. 13 alin. (2) din Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, republicată, cu modificările şi completările ulterioare coroborat cu prevederile art. 4 alin. (3) din Hotărârea nr. 1341/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimonial regiilor de interes local;

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2, lit. c) și alin. 6, lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Însuşeşte raportul de evaluare nr. 3872/2019 întocmit de către S.C. FIDOX S.R.L. Braşov pentru terenul ce aparţine domeniului privat al municipiului Ploieşti în suprafaţă de 57,55 m² (cotă indiviză din 646,00 m²), situat în Ploieşti, str. Unirii, nr. 4, număr cadastral 143, Carte Funciară 132234, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Stabileşte valoarea terenului situat în Ploieşti, str. Unirii, nr. 4, ce face obiectul înstrăinării prin vânzare, la suma de 50.644,00 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 3 Aprobă înstrăinarea prin vânzare, către S.C. ALFREDO SCALA S.R.L., a terenului în suprafaţă de 57,55 m^2 (cotă indiviză din 646,00 m^2), ce aparţine domeniului privat al municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, str. Unirii, nr. 4, număr cadastral 143, Carte Funciară 132234, în următoarele condiţii:

a) achitarea integrală de către S.C. ALFREDO SCALA S.R.L. a contravalorii terenului sus menţionat, în sumă de 50.644,00 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., până la perfectarea contractului de vânzare – cumpărare.

b) contractul de vânzare - cumpărare ce are ca obiect terenul sus menţionat să fie încheiat în termen de maxim 90 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

c) S.C. ALFREDO SCALA S.R.L. are obligaţia de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului şi cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare - cumpărare.

Art. 4 În cazul în care S.C. ALFREDO SCALA S.R.L. nu va achita, în termen de 90 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri, preţul stabilit conform la art. 3 lit. a sau nu îşi va îndeplini obligaţiile prevăzute la art. 3 lit. c), nu se va încheia contractul de vânzare - cumpărare.

Art. 5 Împuterniceşte Primarul Municipiului Ploieşti să semneze contractul de vânzare - cumpărare în condiţiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art. 6 Direcţia Gestiune Patrimoniu, Direcţia Economică şi Direcţia Administraţie Publică, Juridic-Contencios, Achiziţii Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7 Direcţia Administraţie Publică, Juridic-Contencios, Achiziţii Publice, Contracte va aduce la cunoştinţă publică prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploieşti, astăzi, 19 decembrie 2019

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
George-Sorin-Niculae BOTEZ

ROMÂNIA * JUDEŢUL PRAHOVA MUN. PLOIEŞTI CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează:
p. SECRETAR GENERAL,
Mihaela ZAHARIA
Consilier juridic

Anexa nr. 1. la HCL
Nr. 527/2019

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
JUDEȚUL PRAHOVA
Evaluare bunuri imobile
CF 132234 – PLOIEȘTI
STR. UNIRII NR.4

Data: 28.10.2019

Referitor la: **Evaluarea proprietate imobiliară – CF 145530 - Ploiești Str.Unirii nr.4**

1. Identificarea şi competenţa evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizaţia nr.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 14997 având specializările EI, EPI şi EBM, în baza Acord cadru nr.12736/26.06.2019 şi a contract subsecvent nr.20226/16.10.2019 încheiate cu Municipiul Ploiești, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menţionat mai sus, aparţinând **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI.**

2. Identificarea clientului – MUNICIPIUL PLOIEȘTI, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl.Adrian Florin Dobre – Primar.**

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului conform Standardelor ANEVAR în vederea tranzacționării.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafața de 57,55 mp.(cotă indiviză din 464,00 mp) identificată în baza CF 132234 – Ploiești

5. Tipul valorii – este ***valoarea de piață*** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul imobilului – Bunul imobil aparține **- MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl.Adrian Florin Dobre – Primar**

7. Data evaluării – 28.10.2019

Data inspectării bunurilor imobile – 23.10.2019

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 132234 - Ploiești
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 28.10.2019

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină ***valoarea de piață*** și a fost solicitat în vederea tranzacționării şi a rezultat în urma calculelor efectuate şi din analiza comparativă a datelor deţinute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenţionată, evaluatorul propune următoarele valori:

Valoarea de piață a terenului CF 132234 aparținând Primăriei Ploiești :
880,00 Lei / mp ≈ 185,00 Euro /mp
50.644,00 Lei ≈ 10.647,00 Euro
Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
Valoarea estimată se referă la bunurile menţionate mai sus;
Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

Capitolul 1
TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1.Identificarea obiectului evaluării - Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafața de 57,55 mp.(cotă indiviză din 464,00 mp) identificată în baza CF 132234 – Ploiești

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului conform Standardelor ANEVAR în vederea tranzacționării.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl.Adrian Florin Dobre – Primar**, în calitate de **client** şi **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client şi față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a ***valorii de piață*** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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.

Definiția ***valorii de piață*** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

„un activ sau o datorie *ar putea fi* schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

„la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pieţele şi condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața".

„și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale

proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent" presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participant* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și deprecierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar

trebui să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 23.10.2019, de ing.Pantel Ovidiu expert evaluator autorizat leg.14997, în prezența reprezentanților proprietarului dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informatiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.
Data evaluării este **28.10.2019**.

1.7. Proprietarul imobilului - Bunul imobil aparține - **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl.Adrian Florin Dobre – Primar**

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,7569 lei**

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a ***valorii de piață*** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :
Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
SEV 100 – Cadru general
SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
SEV 102 – Implementare
SEV 103 – Raportare
SEV 104 – Tipul ale valorii
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piață*** așa cum a fost ea definită mai sus.
Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
Inspecția proprietății imobiliare;
Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:
Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informaţiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe.

Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă referitor la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.** Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.14. Responsabilitatea faţă de terţi – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate – Dreptul asupra *proprietăţii imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren şi construcţii. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietăţii imobiliare:
Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege;
Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda şi de a folosi o anumită suprafaţă de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
Drept de folosinţă a terenului sau construcţiilor, fără un drept exclusiv de a poseda şi de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.
2.2. Situaţia juridică – proprietatea imobiliară formată din **TEREN** cu suprafaţa de 57,55 mp.(cotă indiviză din 464,00 mp) identificată în baza CF 132234 – Ploieşti, dreptul de proprietate este liber de sarcini.
2.3. Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare
Amplasamentul proprietăţii imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidenţială, zona ultracentrală Tipul zonei - Cartier de blocuri, instituţii, spaţii comerciale
În zonă, la distanţă se află: construcţii de tip blocuri locuinţe
Reţea de transport în comun în apropiere
Unităţi în apropiere: instituţii de învăţământ,
Unităţi edilitare: curent electric, apă, gaz metan, canalizare.
Gradul de poluare (rezultat din observaţii ale evaluatorului, fără expertizare): absenţa poluării.
Concluzie privind zona de amplasare a proprietăţii imobiliare:
Zona de referinţă mixtă, amplasare favorabilă. Poluare in limite normale. Ambient civilizat.
2.4. Descrierea proprietăţii imobiliare
proprietatea imobiliară formată din **TEREN** cu suprafaţa de 57,55 mp.(cotă indiviză din 464,00 mp) identificată în baza CF 132234 – Ploieşti Terenul este 100% plat. Terenul se află sub blocul str.Unirii nr.4

Capitolul 3
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Preţurile proprietaţilor rezidenţiale s-au oprit din creştere Preţurile proprietaţilor rezidenţiale au crescut cu 0,4% în trimestrul al doilea din 2019, comparativ cu cel dintâi, în timp ce ritmul anual de creştere a ajuns la 3,5%, faţa de 4,6% în cele trei luni anterioare. Ultimul trimestru în care cel din urma indicator a avut o traiectorie ascendenta a fost trimestrul al doilea din 2017, când marja anuala de creştere se situa la o valoare de 13%. Interdependenţa faţa de pieţele europene este una puternica: în primul trimestru din 2019 preţurile locuinţelor din cele 28 de state ale Uniunii Europene s-au majorat cu 0,3%, în vreme ce creşterea anuala a fost de 4%. Pentru aceeaşi perioada, INS raporteaza pentru România un avans trimestrial de 0,1% şi unul anual de 3,3%.
Volatilitate crescuta a cererii în pia_a imobiliara Încetinirea moderata a creşterii economice şi îngrijorarile privind apropierea unei noi crize au temperat şi în 2019 entuziasmul cumparatorilor. La acestea se adauga înasprirea standardelor de creditare, atât pentru împrumuturile destinate achiziţiei de locuinţe şi terenuri, cât şi pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de îndatorare la 40%. Astfel, în prima jumatate a anului 2019 s-au vândut, la nivel naşional, peste 241.000 de imobile, cu aproape 60.000 mai puşin comparativ cu primele şase luni ale lui 2018. În mod surprinzator, în al doilea trimestru din 2019, cererea de locuinşe (cumparatori care au interacşionat direct cu vânzatorii

prin intermediul portalului Imobiliare.ro) a cunoscut o creștere anuala de 14% în cele șase orase mari. Credem ca este o prima reacție pozitiva a cererii la temperarea creșterii prețurilor. Clienții sunt mai atenți la produsul achiziționat, își iau mai mult timp pentru informare și amâna decizia de achiziție, deși proiectele aflate aproape de finalizare sunt mai scumpe. Daca vor sa ramâna într-ul anumit buget, cumparatorii ar trebui sa aleaga proiecte care au ca termen de finalizare anul 2020 sau 2021. Prin urmare, și perioada medie de vânzare a apartamentelor a crescut în toate cele șase mari orase analizate periodic.

Poate fi 2019 cel mai bun an pentru locuințele noi? Sunt toate șansele ca în 2019 sa fie finalizate peste 60.000 de locuințe, ceea ce ar face ca acesta sa fie cel mai bun an din 2009 pâna în prezent. În primul trimestru au fost livrate peste 12.700 de locuințe, fata de 10.200 în perioada similara a anului trecut. Este vorba despre unitați locative în cadrul unor proiecte rezidențiale noi, a caror construcșie a început în anii anteriori și care au fost finalizate la începutul anului.

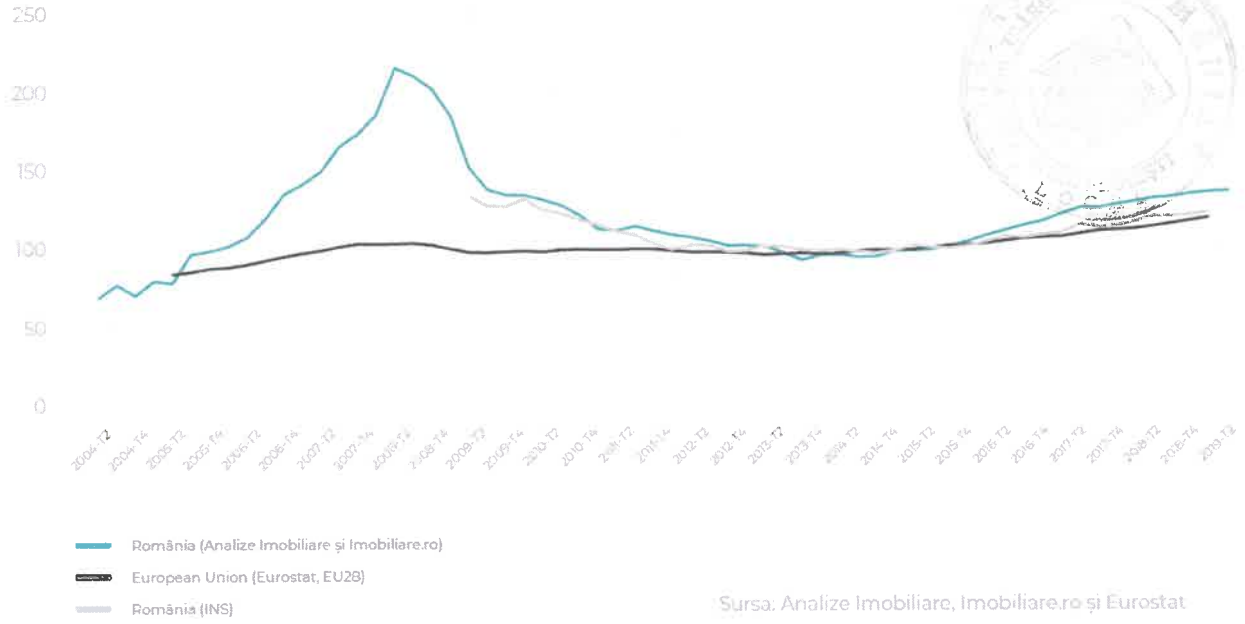
Doua propuneri pentru a recupera decalajele existente, fara a dezavantaja bugetul de stat

1. O piedica reala pentru cumparatorii de locuințe cu trei-patru camere din Timișoara, Cluj-Napoca sau București este TVA-ul de 19% la achizițiile de peste 450.000 de lei. O posibila soluție, cu predictibilitate pe termen lung, ar putea fi creșterea progresiva a plafonului cu 50.000 de lei anual, de la 450.000 de lei în prezent, în paralel cu majorarea TVA-ului redus cu 1 punct procentual pe an, de la 9%.
2. A doua problema este strâns legata de încrederea ca poți plati ipoteca în urmatorii 20-30 de ani. Locuința reprezinta cea mai valoroasa investiție pentru majoritatea dintre noi, de aceea o asiguram împotriva incendiilor și cutremurelor. Similar, ar trebui sa ne luam masuri de protejare a plații creditelor, în anumite situații speciale. O soluție este extinderea creditelor garantate de FNGCIMM: ridicarea plafonului la nivelul mediu al unui apartament cu patru camere (aproximativ 120.000 de euro) și creșterea avansului de la 5% la 15%.

În al doilea trimestru al anului în curs, ritmul de creștere a prețurilor solicitate pentru proprietațile rezidențiale din România a continuat sa încetineasca, ajungând la o medie de 0,4% fața de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. De menționat este ca acest avans reprezinta aproximativ jumatate din cel consemnat în trimestrul anterior, anume 0,8%.

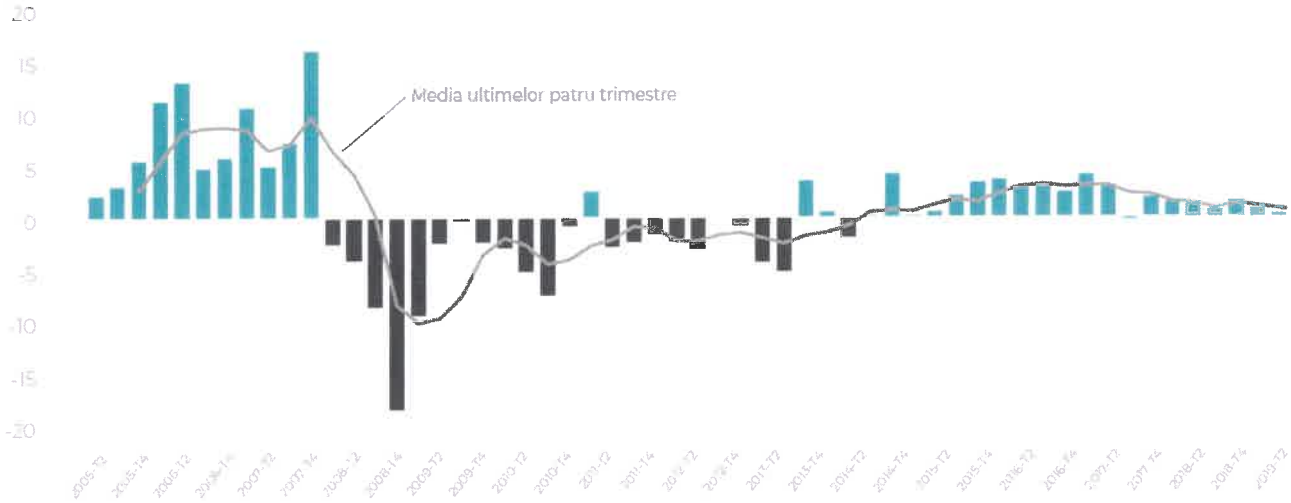
În Capitala, pretențiile vânzatorilor au evoluat diferit fața de restul țarii, atât pe segmentul apartamentelor, cât și pe acela al caselor și vilelor. Datele statistice arata, astfel, ca tendința de temperare a ritmului scumpirilor este mai puternica în București. Daca aici apartamentele au consemnat o scadere de 0,8% fața de trimestrul anterior, în restul țarii acestea s-au apreciat cu 1,4%. Casele și vilele scoase la vânzare, însa, au cunoscut o scadere mai mare la nivel de Capitala (-1,6%) fața de restul țarii (-0,6%). Comparativ cu perioada similara a anului trecut, apartamentele sunt mai scumpe cu 2% în București și, respectiv, cu 3,8% în șara; casele ți vilele, pe de alta parte, sunt cu 2% mai ieftine în Capitala, dar cu 3,5% mai scumpe în rest. În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistica (INS) releva, pentru primul trimestru din 2019, un avans trimestrial de 0,3% și unul anual de 4% atât în Uniunea Europeana, cât ți în zona euro. Pentru piața locala, creșterea trimestriala a fost de 0,1%, iar cea anuala de 3,3% – situându-se, așadar, sub media europeana, ambele valori confirma tendința autohtona de încetinire a creșterii prețurilor.

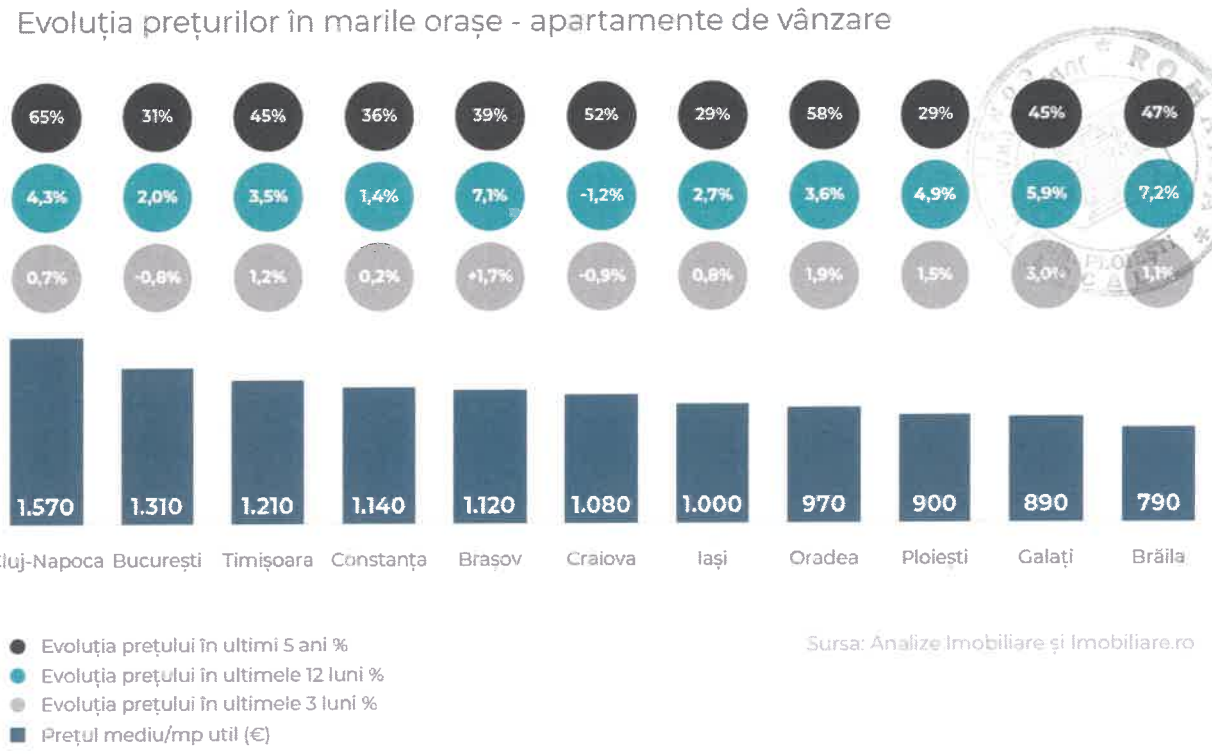
Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior





3.1. Definirea pieţei

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii.

In cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Subiectul evaluării este teren situat într-o zonă rezidenţială a municipiului Ploieşti.

3.2. Oferta competitivă

Specialiştii companiei de consultanţă imobiliară Colliers International apreciază că România poate depăşi performanţele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale şi de Est (ECE) şi în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situaţia la nivel macroeconomic nu se mai bucură de aceleaşi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieţei imobiliare, se arată într-un comunicat al companiei.

Mai jos sunt principalele 10 tendinţe pe care Colliers International le asociază anului 2018.

1. Creşterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea ţărilor din UE. „În 2017, PIB-ul a înregistrat o creştere de aproximativ 7%, datorită consumului privat şi exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentelor fiscale şi înăsprirea politicii monetare începând cu 2018,

creşterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene".

2. Piaţa de investiţii va avea parte de o evoluţie spectaculoasă. „După acumularea în 2017 a unui volum investiţional uşor peste pragul de 0,9 miliarde de euro şi amânarea unor tranzacţii pentru anul următor, ne aşteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro, susţinut de randamente mai atractive decât în alte ţări din regiune, o performanţă macroeconomică bună şi disponibilitatea băncilor de a oferi finanţare".

3. Migraţia (internă şi externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. „Tiparul migraţiei interne şi numeroase studii sugerează deja o preferinţă în creştere pentru principalele oraşe din România - Cluj-Napoca, Timişoara şi Iaşi - în detrimentul Bucureştiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înfiinţarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte ţări şi care ar putea începe să se întoarcă în ţară în număr mai mare".

4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriaşilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condiţiile intensificării comerţului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va creşte".

5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. „Având în vedere situaţia fiscală şi rezultatele slabe ale absorbţiei fondurilor UE, nu ne aşteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii".

6. Piaţa de birouri din Bucureşti se va concentra pe noi poli. „Livrările de spaţii de birouri vor fi mai mari în 2018 faţă de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piaţa Presei/Expoziţiei - vor fi absorbiţi uşor, însă dezvoltatorii devin mai precauţi".

7. Piaţa forţei de muncă va fi mai încordată. „Dezechilibrul dintre cerere şi ofertă pe piaţa forţei de muncă a crescut, în timp ce absolvenţii cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puţini în comparaţie cu nevoile angajatorilor. Această piaţă extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilităţile companiilor de a se extinde în Bucureşti şi în alte oraşe ale ţării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piaţa de birouri din punct de vedere al închirierilor şi al noilor livrări".

8. Noi spaţii de retail la nivel naţional. „În ceea ce priveşte segmentul de retail, nu au fost anunţate noi proiecte mari pentru Bucureşti în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investiţiile se vor concentra asupra îmbunătăţirii situaţiei oraşelor cu deficit de spaţii moderne de retail, inclusiv cele cu o populaţie sub 100.000-150.000 de locuitori".

9. Retailul online nu va fi o ameninţare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziţiona, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuşi, pentru a face faţă mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinaţii pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spaţiu va fi alocat zonelor de food-court şi de servicii, precum cinema şi terenuri de joacă pentru copii".

10. Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidenţial. „Luând în considerare creşterea salariilor şi a intenţiei de a achiziţiona o locuinţă, proiectele rezidenţiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidenţiale în zonele învecinate".

Analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate (prezentate la sursele de informaţii), la data evaluării există câteva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 30 – 150 EUR/mp

3.3. Cererea probabilă

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potenţialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să îşi construiască o locuinţă proprie în oraş.

Un element important care va influenţa intensitatea cererii şi implicit preţurile de tranzaţionare îl va reprezenta dezvoltarea localităţii. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare este foarte important care va fi utilizarea acestora.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ şi TSX: CIGI) este unul dintre liderii globali în domeniul consultanţei imobiliare, cu peste 15.000 specialişti care lucrează în 68 de ţări. Serviciile includ consultanţă şi execuţie strategică pentru vânzarea şi închirierea proprietăţii, finanţare, soluţii corporate globale, property, facility şi project management, workplace solutions, evaluare şi consultanţă fiscală, analiză şi studii de piaţă şi consultanţă în materie de leadership.
Cererea pentru acest tip de proprietăţi fiind destul de ridicată.

3.4. Echilibrul pieţei

Echilibrul pieţei este determinat de raportul dintre cerere şi oferta. În comparaţie cu pieţele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pieţele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulţi factori cum sunt o ofertă relativ inelastică şi o localizare fixă a proprietăţii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piaţă.
Prognoza evoluţiei pieţei imobiliare în 2019 este una pozitivă, fiind aşteptate creşteri ale activităţii de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluţie stabil/crescătoare a chiriilor şi scăderea randamentelor investiţionale.

Capitolul 4
ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăţi imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:
abordarea prin piaţă;
abordarea prin venit;
abordarea prin cost.
În estimarea valorii unei proprietăţi 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 referinţă ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiză.
Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piaţă.

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
Abordarea prin piaţă este cunoscută şi sub denumirea de comparaţia directă sau comparaţia vânzărilor.
Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile.
Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.
Atunci când există informaţii disponibile privind preţurile bunurilor comparabile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă.
Dacă nu există suficiente informaţii, aplicabilitatea abordării prin piaţă poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informaţiilor suficiente în condiţiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.
Prin informaţii despre preţurile bunurilor comparabile se înţeleg informaţii privind preţurilor activelor similare care au fost tranzacţionate sau oferite spre vânzare pe piaţă, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic.
Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parţială sau exclusivă a ofertelor de piaţă, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.
Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice

sursele de informaţiii, datele utilizate şi raţionamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile.
Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt:
tehnicile cantitative:
analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferenţelor de venit.
tehnicile calitative:
analiza comparaţiilor relative; analiza tendinţelor; analiza clasamentului; interviuri. Informaţiile privind tranzacţiile sau ofertele care prezintă diferenţe majore (cantitative şi/sau calitative) faţă de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informaţii pentru proprietăţi comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.
În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.
În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi cele ale proprietăţii subiect şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.
În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietăţii.
Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic şi economic de proprietatea imobiliară subiect şi asupra preţului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:
intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate preţului de vânzare al fiecărei proprietăţi comparabile, totalul ajustărilor aplicate preţului de vânzare al fiecărei proprietăţi comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric şi procentual), totalul ajustărilor aplicate preţului de vânzare al fiecărei proprietăţi comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric şi procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate preţurilor proprietăţilor comparabile şi orice alţi factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanţă mai mare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietăţii subiect de a genera venituri şi pentru a transforma aceste venituri într-o indicaţie asupra valorii proprietăţii prin metode de actualizare.
Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăţi imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potenţial în contextul pieţei (proprietăţi vacante sau ocupate de proprietar).
Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului; fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).
Prin luarea în considerare a unor informaţii adecvate şi printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului şi metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicaţii similare asupra valorii.
Capitalizarea venitului, numită şi capitalizarea directă, se utilizează când există informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.
Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare pentru care se estimează că veniturile şi/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea

în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.
În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.
În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.
Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.
Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.
Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.
Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:
construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.
Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.
Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.
Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.
Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.
Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.
Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:
deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
recuperabilă;
nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).
Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

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 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. Folosirea acestei metode se consideră abatere disciplinară a evaluatorului și se sancționează ca atare.
Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață", 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 zonarea.
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 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, 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 localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacțiii cu terenuri comparabile libere.
Metodele de capitalizare a venitului 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 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 şi este cunoscut sau poate fi estimat;
pot fi identificate pe piaţă ratele de capitalizare atât pentru teren, cât şi pentru construcţie, dacă există autorizaţie de construire.
Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piaţa internă, în prezent, există puţine informaţii despre chirii pentru terenuri şi despre rate de capitalizare numai pentru teren şi respectiv, numai pentru clădiri.
Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piaţă pentru a estima valoarea de piaţă a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locaţiune.
Dacă renta contractuală corespunde rentei de piaţă, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piaţă va fi echivalentă cu valoarea de piaţă a dreptului de proprietate.
Analiza parcelării şi dezvoltării 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 şi vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potenţial de parcelare şi (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
Metoda parcelării şi dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate şi în evaluări în care tranzacţiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.
1. Comparaţia directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferii o valoare a terenului evaluat.
APLICABILITATE – Comparaţia directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului şi este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informaţii despre vânzări comparabile.
RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.
2. Extracţia PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului.
APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.
RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.
3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului
APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.
RESTRICŢII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate şi este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului şi valoarea totală a proprietăţii sunt dificil de stabilit.
4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, pentru a se face o estimare a valorii
APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informaţii despre vânzările de teren
RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piaţă se aplică rentei funciare a proprietăţii respective

APLICABILITATE – Metoda se foloseşte când rentele, ratele, şi factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.

6. Analiza parcelării şi dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe şi indirecte, precum şi profitul investitorului se scad din estimarea preţului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piaţă pentru perioada de dezvoltare şi absorbţie.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potenţial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi

Capitolul 5
EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalităţi – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafaţa de 57,55 mp.(cotă indiviză din 464,00 mp) identificată în baza CF 132234 – Ploieşti

5.2. Cea mai bună utilizare – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piaţă, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deşi acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuşi exista circumstanţe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal şi să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influenţată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar şi o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situaţie în care trebuie luată în considerare contribuţia acelui activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanţii la piaţă ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerinţa ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum şi probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă şi permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piaţă, superioară rentabilităţii generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare *– este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.* Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză

subiectivă a deţinătorului proprietăţii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţa în care este localizată proprietatea.
Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune şi profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind disponibilă şi gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătăţirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil şi nu poate fi îndepartată sau speculativă.
În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincţia între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber şi cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.
Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăţi se poate schimba în viitorul apropriat.
Tradiţional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcţia.
Cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţă. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber şi (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiţii care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal***, ***fizic posibilă***, ***financiar fezabilă*** şi ***maxim productivă***.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricţii cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.
Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului, pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului.
Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal şi posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanţă cu rata de

fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piaţa va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona învecinată în care este subiectul evaluat este zonă rezidenţială, cu blocuri locuinţe.

Având în vedere datele prezentate, considerăm că CMBU este cea actuală.

5.3. Evaluarea imobilului - Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafaţa de 57,55 mp.(cotă indiviză din 464,00 mp) identificată în baza CF 132234 – Ploieşti

5.3.1. Evaluarea terenului prin abordarea prin piaţă (abordarea comparaţiilor directe) în ipoteza de teren liber – Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect.

În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie. Elementele de comparaţie includ, suplimentar faţă de cele prezentate la abordarea prin piaţă a proprietăţii imobiliare, următoarele: restricţii legale, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare.

Astfel, este improprie realizarea de comparaţii cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială şi terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piaţă s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe

site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preţ (euro)		**599.000,00**	**281.400,00**	**240.000,00**	**350.000,00**
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiţii de vânzare	speciale	normale	normale	normale	normale
3	Condiţiile pieţei	28.10.2019	28.10.2019	28.10.2019	28.10.2019	28.10.2019
	Curs valutar 1euro =	4,7569				
4	Adresă					
5	Localizare	Unirii	Ultracentral	Mărăşeşti	B-ul Bucuresti	Parc Tineretului
6	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Front stradal	Cotă indiviză	-	19,00	60,00	25,00
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Curent	Da	Da	Da	Da	Da
	Apă	Da	Da	Da	Da	Da
	Gaz	Da	Da	Da	Da	Da
	Canalizare	Da	Da	Da	Da	Da
	Construit	Da	Nu	Nu	Nu	Da
	Suprafată teren Prim.Ploieşti	**57,55**				
	Suprafată teren CF 132234	**464,00**	**1.538,00**	**804,00**	**1.886,00**	**1.809,00**
7	CMBU	curti construcţii	curti construcţii	curti construcţii	curti construcţii	curti construcţii
	Pret/mp		**389,47**	**350,00**	**127,25**	**193,48**

valoarea proprietăţii evaluate = preţul proprietăţii comparabile ±corecţii

Valoarea de piaţă a terenului CF 132234 aparţinând Primăriei Ploieşti :

880,00 Lei / mp ≈ 185,00 Euro /mp

50.644,00 Lei ≈ 10.647,00 Euro

Valoarea nu conţine TVA

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR	
Elemente de ajustare	Explicaţii
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 5-20%
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Condiţii de finanţare	Nu s-a aplicat ajustare, condiţii similare
Condiţii de vânzare	Ajustarea ţine cont de faptul că terenul este aferent spaţiului comecial şi nu va prezenta interes pentru nici un alt cumpărător
Cheltuieli necesare imediat dupa vânzare	Ajustarea tine cont de amenajările necesare terenului
Condiţii de piaţă	Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piaţă la data evaluarii, chiar dacă data anunţului este mai veche.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea ţine cont de diferenţa de cotaţie de pret datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) şi amplasării imobilului de evaluat fata de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se gasesc terenuri cu caracteristici şi cotaţii de prţt asemanatoare).
Mărimea terenului	Ajustarea ţine cont de diferenţa de cotaţie de preţ datorată suprafeţei loturilor (de evaluat şi comparabile) - cu cât o suprafaţa de teren este mai mare cu atat preţul unitar tinde să scadă
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea ţine cont de diferenta de cotaţie de preţ datorată topografiei terenului (plan, în pantă lină sau accentuată, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea ţine cont de diferenţa de cotaţie de preţ datorată existenţei sau inexistenţei accesului la teren, iar în cazul existenţei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamânt batut
Utilităţi	Ajustarea ţine cont de diferenţa de cotaţie de preţ datorată existenţei sau inexistenţei utilităţilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietăţii / în apropiere / la distanţă
Construit	Ajustarea ţine cont de costul necesar demolării eventualelor construcţii demolabile existente pe terenurile comparabile
CMBU	Ajustarea ţine cont de cea mai bună utilizare a terenului

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro/mp)		**389,47**		**350,00**		**127,25**		**193,48**	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-20%		-20%		-20%		-20%	
Preț obtenabil la vânzare (Euro/mp)		**311,57**		**280,00**		**101,80**		**154,78**	
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**311,57**		**280,00**		**101,80**		**154,78**	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**311,57**		**280,00**		**101,80**		**154,78**	
Condiții de vânzare	speciale	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		-20,00%	-62,31	-20,00%	-56,00	-20,00%	-20,36	-20,00%	-30,96
Pret ajustat		**249,26**		**224,00**		**81,44**		**123,83**	
Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**249,26**		**224,00**		**81,44**		**123,83**	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**249,26**		**224,00**		**81,44**		**123,83**	
Localizare	Unirii	Ultracentral		Mărăsești		B-ul Bucuresti		Parc Tineretului	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**249,26**		**224,00**		**81,44**		**123,83**	
Caracteristici fizice									
Suprafață, mp	464,00	1.538,00		804,00		1.886,00		1.809,00	
Ajustare		-10,74%	-33,46	-3,40%	-9,52	-14,22%	-14,48	-13,45%	-20,82
Pret ajustat		**222,49**		**216,38**		**69,86**		**107,17**	
Acces la proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**222,49**		**216,38**		**69,86**		**107,17**	
Topografie	plan	plan		plan		plan		plan	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**222,49**		**216,38**		**69,86**		**107,17**	
Front stradal	Cotă indiviză	-		19,00		60,00		25,00	
Ajustare		-10,00%	-31,16	-10,00%	-28,00	-10,00%	-10,18	-10,00%	-15,48
Pret ajustat		**200,24**		**194,75**		**62,88**		**96,45**	
Utilități (energie electrică / apă / canalizare / gaz metan, altele)	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**200,24**		**194,75**		**62,88**		**96,45**	
Construit	Da	Nu		Nu		Nu		Da	
Ajustare		-5,00%	-15,58	-5,00%	-14,00	-5,00%	-5,09	0,00%	0,00
Pret ajustat		**190,23**		**185,01**		**59,73**		**96,45**	
CMBU	curti construcții	curti construcții		curti construcții		curti construcții		curti construcții	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		**190,23**		**185,01**		**59,73**		**96,45**	
Ajustare totală netă	Euro/mp	-142,51		**-107,52**		-50,11		-67,25	
Ajustare totală netă	%	-45,74%		**-38,40%**		-49,22%		-43,45%	
Ajustare totală brută	Euro/mp	142,51		**107,52**		50,11		67,25	
Ajustare totală brută	%	45,74%		**38,40%**		49,22%		43,45%	
Numar ajustări		4		**4**		4		3	
Valoare de piață	Euro/mp	**185,00**							
Valoare de piață	Lei/mp	**880,00**							
Valoare de piață teren	Lei	**50.644,00**							
Valoare de piață teren	Euro	**10.647,00**							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C2, deci valoarea propusă este 185,00 Euro/mp									

COMPARABILE FOLOSITE

imobiliare.ro

ID Anunt: #XV03033EJ

Actualizat la 18.12.2018

Teren de vanzare sau inchiriere

Ploiesti, zona Parcul Tineretului

350.000 EUR

193 EUR / mp

Comision 0% cumpărător

Detalii

Proprietar-vand sau inchiriez teren cu suprafata de1809 mp, deschidere 25 ml, dreptunghiular.

Caracteristici

Suprafaţă teren:	1809 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcţie pe teren:	Da

Specificaţii

Utilităţi

- Apa
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

CARMEN
proprietar

0736.678.824

imobiliare.ro

ID Anunt: #X7QH0300L

IDEAL REZIDENTIAL-CALEA BUCURESTI VIS-A-VIS DE FACULTATEA IPG

Ploiesti, zona B-dul Bucuresti

Actualizat in 08.07.2019

240.000 EUR + TVA

Comision 0% cumpărător

Detalii

Teren ideal pentru investitie rezidential vis-a-vis de facultatea IPG. Langa teren a inceput constructia unui bloc cu destinatie rezidential. Terenul are toate actele la zi.

Utilitati- apa,canalizare,curent si gaze la poarta.

Direct propietar-Teodor Mihai

Caracteristici

Suprafaţă teren:	1886 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	60 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcţie pe teren:	Nu
P.O.T.:	50%		
C.U.T.:	24		
Regim înălţime:	18 m		
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism		

Specificaţii

Utilităţi

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăţi

facultate
scoli
gradinite
magazine
parcuri

Alte detalii preţ

NEGOCIABIL! TERENUL SE AFLA PE PERSONA JURIDICA!

Acte, avize

GAZE,APA,CURENT SI CANALIZARE!

imobiliare.ro

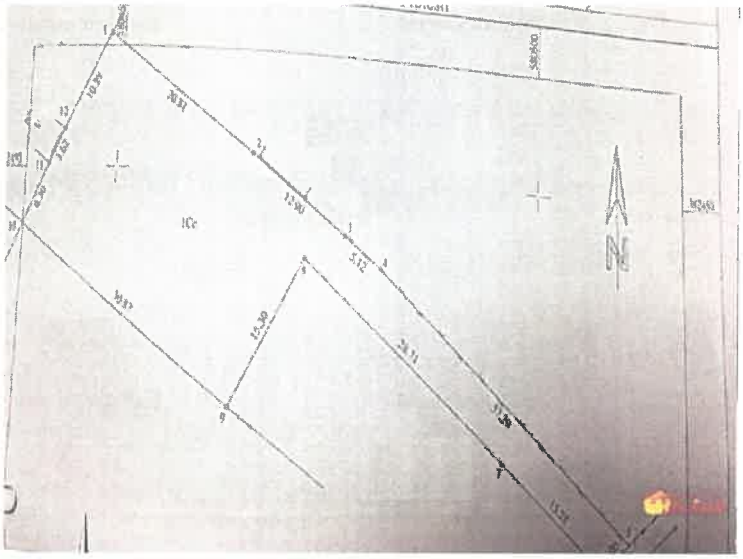
ID Anunt: #X5V61300A

Actualizat in 09.08.2019

Vanzare Teren intravilan Ploiesti Marasesti - stradal

Ploiesti, zona Marasesti

281.400 EUR



Detalii

teren intravilan 804 mp(suprafata masurata0 , deschidere 4 ml , apoi se deschide de 19, 30 ml, utilitati: apa, gaze, lumina, canalizare in fata terenului, pretabil constructia unui bloc, POT 50 %, CUT 1, 5, regim de inaltime mixt. retragere minima obligatorie fata de axul strazii Marasesti: 19 ml, are certificat de urbanism, liber de constructii, oferit cu 350 euro, neg/ mp, vazut MT

Caracteristici

Suprafaţă teren:	804 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcţie pe teren:	Nu

TRUISM IMOBILIARA

0720.025.971

Alte telefoane:
0720.025.973

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA CONSILIUL

imobiliare.ro

ID Anunt: #X8JG03002

Actualizat in 28.07.2019

Teren Ultracentral Ploiesti

Ploiesti, zona Ultracentral

Proprietate intermediată exclusiv de agenţia **COLLIERS INTERNATIONAL**

599.000 EUR

390 EUR / mp

Detalii

Teren este amplasat in centrul orasului Ploiesti, in proximitatea Filarmonicii "Paul

Constantinescu". Acesta beneficiaza de doua fronturi stradale, avand o suprafata de 1,538 mp ce poate fi suplimentata pana la suprafata totala de 2,770 mp. Terenul se preteaza pentru o viitoare dezvoltare rezidentiala de lux, beneficiind de o amplasare ultracentrala.

Caracteristici

Suprafaţă teren:	1538 mp	Tip teren:	constructii
Nr. fronturi:	2	Clasificare teren:	intravilan
		Construcţie pe teren:	Nu

Specificaţii

Utilităţi

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

COLLIERS INTERNATIONAL **0724.556.501**

Capitolul 6
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale.
Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente şi suficiente, tehnicile analitice, raţionamentul şi logica aplicată au condus la judecăţi consecvente.
Opinia mea este bazată pe adecvarea abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile şi **cantitatea** informaţiilor.

Valoarea de piaţă a terenului în opinia evaluatorului este **valoarea obţinută prin abordarea prin piaţă** care reflectă cel mai bine valoarea acestor bunului imobil.
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:
Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.
Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport.
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă.

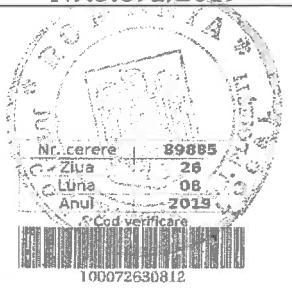
În concluzie :

Valoarea de piaţă a terenului CF 132234 aparţinând Primăriei Ploieşti :
257,00 Lei / mp ≈ 54,00 Euro /mp
66.049,00 Lei ≈ 13.878,00 Euro
Valoarea nu conţine TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PANŢEL OVIDIU
Legitimaţia Nr. 14997
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 132234 Ploiesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan Nr CF vechi:143(e:143)

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 143	464	Constructia C1 inscrisa in CF 132234-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 132234-C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
347 / 06/08/1999		
Act Administrativ nr. 347, din 06/08/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 405/464 1) **BLOC** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 143(e:143))*	A1
8269 / 19/02/2010		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 202, din 18/02/2010 emis de NP RADU FLORINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun propriu pentru teren de 11,17 mp aferent apart.24, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/464 1) **MATA ADRIAN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 143(e:143))*	A1
28760 / 23/05/2012		
Act Notarial nr. 1755. din 22/05/2012 emis de NP NECULAE AURELIAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare asupra terenului aferent ap. 9 in suprafata de 9,96 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/464 1) **SC VIDAM GAZ SRL**, CIF:22804944	A1
85141 / 24/10/2014		
Act Notarial nr. 4821. din 23/10/2014 emis de NP IVAN CONSTANTIN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun comun pentru teren in suprafata de 11,43 mp aferent apartamentului nr.21, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/464 1) **ANDRONACHE VASILE** 2) **ANDRONACHE GHEORGHITA**	A1
118314 / 19/12/2016		
Act Notarial nr. 2817, din 16/12/2016 emis de NP Ivan Constantin;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun propriu (asupra terenului in suprafata de 13,89 mp aferent apartamentului nr. 28), dobandit prin Conventie, cota actuala 14/464 1) **SCARLAT MIRELA**	A1
Act Administrativ nr. PC8_238228, din 08/12/2016 emis de FNGCIMM - SA - IFN;		
B8	se noteaza interdictiile de instrainare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii imobilului si grevare cu sarcini pe intreaga durata a finantarii (asupra terenului in suprafata de 13,89 mp aferent apartamentului nr. 28 proprietatea lui Scarlat Mirela)	A1

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 132234 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) **PIRAEUS BANK ROMANIA SA**, CIF:7025592 2) **STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**	
89225 / 09/10/2018	
Act Notarial nr. 1683, din 08/10/2018 emis de NP Preda Popescu Florentina;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun propriu, asupra terenului in suprafata de 13,35 mp, aferent ap. nr. 20, dobandit prin Convenție, cota actuala 13/464 1) **MOROITA ANDREEA**	A1
Act Notarial nr. 1684, din 08/10/2018 emis de NP Preda Popescu Florentina;	
B10 se noteaza interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, (asupra terenului in suprafata de 13,35 mp, aferent ap. nr. 20, proprietatea numitei Moroita Andreea) 1) **BANCA COMERCIALA ROMANA SA**, CIF:361757	A1
89885 / 26/08/2019	
Act Administrativ nr. 800, din 26/08/2019 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;	
B11 se noteaza faptul ca imobilul in suprafata de 57,55 mp. face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiesti	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
32497 / 18/10/2006	
Act Notarial nr. 2492, din 13/10/2006 emis de NP LUPU MARIA LUIZA;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) **STANCIU DANIEL CRISTIAN** 2) **STANCIU IULIANA MONICA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 143(e:143))* *asupra terenului aferent spatiului comercial*	A1
85206 / 11/12/2013	
Act Notarial nr. 6137, din 10/12/2013 emis de NP SANDU AURELIAN VIOREL;	
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra terenului in suprafata de 13,95 mp, aferent ap. 4 1) **MINCU MARIA**	A1
8382 / 06/02/2014	
Act Administrativ nr. 229, din 05/10/1990 emis de GIGCL Prahova (act administrativ nr. 11362/11-10-1990 emis de GIGCL Prahova;):	
C4 Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra terenului in suprafata de 18,03 mp, aferent ap.10 1) **IVANOVICI GHEORGHE** 2) **IVANOVICI LIONORA**	A1
8150 / 02/02/2015	
Act Administrativ nr. CG 660405, din 06/09/2014 emis de PRIMARIA TG MURES;	
C6 se noteaza schimbarea numelui proprietareai din ENESCU KRISZTINA AGNES in VITA-ENESCU KRISZTINA AGNES asupra terenului in suprafata de 13,95 mp atribuit in folosinta	A1
Act Notarial nr. 204, din 30/01/2015 emis de NP DAVID CRISTIAN EMANUEL;	
C7 Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra terenului in suprafata de 13,95 mp aferent apartamentului nr. 8 1) **ZAHARIA CRISTIAN DEMTRIUS** 2) **ZAHARIA ANCA MONICA**	A1
10664 / 19/04/2006	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1576, din 18/04/2006 emis de NP MEIROSU CARMEN;	
C8 se noteaza dreptul de superficie asupra terenului in suprafata de 13,43 mp. aferent apartamentului nr.5 1) **DUTA STELIAN** 2) **PAUN IULIANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 143(e:143))*	A1
118314 / 19/12/2016	
Act Administrativ nr. PC8_238228, din 08/12/2016 emis de FNGCIMM - SA - IFN;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:171000 RONproportional cu procentul de garantare (asupra terenului in suprafata de 13,89 mp aferent apartamentului nr. 28 proprietatea lui Scarlat Mirela) 1) **PIRAEUS BANK ROMANIA SA**, CIF:7025592 2) **STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**	A1
96015 / 18/10/2017		
Act Notarial nr. 4116, din 18/10/2017 emis de NP Tudose Maria;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTAaupra terenului in suprafata de 18,03 mp aferent ap.23 1) **BIRA GEORGE CATALIN** 2) **BIRA-STOICA BEATRICE ANDREEA**	A1
89225 / 09/10/2018		
Act Notarial nr. 1684, din 08/10/2018 emis de NP Preda Popescu Florentina;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:189720 LEisi celelalte obligatii de plata aferente creditului, (asupra terenului in suprafata de 13,35 mp, aferent ap. nr. 20, proprietatea numitei Moroita Andreea) 1) **BANCA COMERCIALA ROMANA SA**, CIF:361757	A1

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

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

Carte Funciară Nr. 132234 Comuna/Oraş/Municipiu: Ploieşti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 143	464	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 132234-C1

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta interna nr.505411/26-08-2019 in suma de 75, pentru serviciul publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
28-08-2019
Data eliberării,
__/__/____
04 SEP. 2019

Asistent Registrator,
ELENA CRINUTA LUPOIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
STOICA DANIELA
REFERENT
(parafa şi semnătura)

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

HOTĂRÂREA Nr. 267

privind includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă si Raportul de specialitate Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti;*

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările si completările ulterioare, si al Legii nr. 54/1998, privind circulatia juridică a terenurilor,

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

în baza art. 38 alin. 2 lit. *c* din Legea nr. 215/2001, privind administratia publică locală, cu modificările si completările ulterioare,

H O T Ă R Ă S T E:

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

Art. 2 Directia Administratie Publică, Juridic Contencios va aduce la cunostintă celor interesati prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiesti, astăzi 29 noiembrie 2006

Presedinte de sedintă,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazâlu

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIV E
la proiectul de hotarare cu privire la includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcatuit, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate in proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localitatii.

Prin efectul legii si prin alte acte normative in patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra carora municipiul are drept de proprietate privata.

In Anexele nr.1, nr.2, nr.3 si nr.4 sunt identificate imobile aflate in domeniul privat al municipiului aflate in folosinta, inchiriere sau concesionare.

Avand in vedere faptul ca imobilele se afla in circuitul civil se impune ca acestea sa figureze in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti, pentru a putea fi intabulate.

Pentru a se putea face dovada proprietatii este necesara emiterea unei hotarari de consiliu care sa ateste faptul ca imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezentul proiect de hotarare, se afla in domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Fata de cele expuse mai sus, propun spre analiza si aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotarare privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

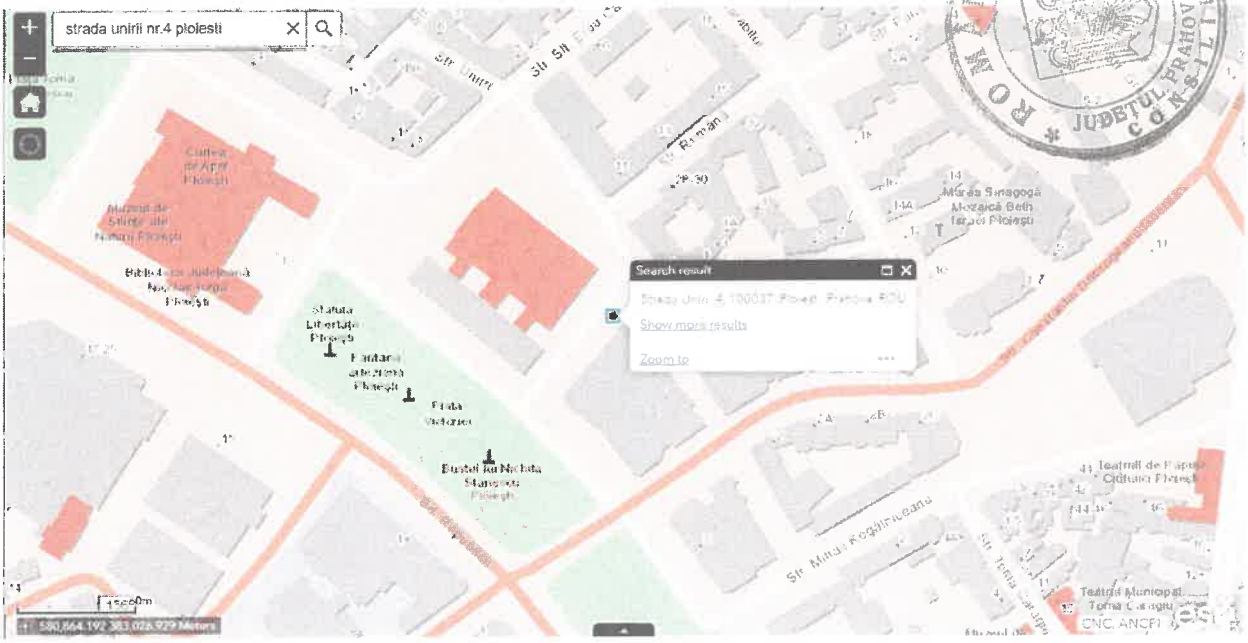
PRIMAR,

Anexa nr. 4
la H.C.L. Nr. 267/2006

SITUATIA TERENURILOR DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI AFLATE IN REGIM DE INCHIRIERE PE CARE SUNT SITUATE CONSTRUCTII PROPRIETATE PRIVATA

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata Teren /M.P.	Chirias	Destinatie	Obs.
1.	Sos. Ploiesti Targoviste	120.000	SC" COCA-COLA HBC Romania" SRL	Construire fabrica pentru imbuteliere coca cola, vanzare si distributie	
2.	Str.Gh. Gr. Cantacuzino - Sos. Targoviste DN 72	119.000	SC Interbrew Efes Brewinterbrew SA	Construire fabrica de bere	
3.	Sos. Laboratorului	61.857	British American Tobacco (Romania) Investment SRL	Construire fabrica pentru producerea, vanzarea si distributia de tigari	
4.	1.Str. Ostasilor Nr. 1 – Bazar; 2. Intre Bazar, Calea Ferata, Str. Ostasilor Si Str. Abatorului 3. Str. Apelor Nr. 1	1) 6224 2) 1968 3) 592	SC Mecca Plast Service SA	1. Bazar 2. Extindere Bazar 3.Atelier Instalare Monobloc TIP SKID – G.P.L	
5.	Str. Ghe. Gr. Cantacuzino Nr. 348 - Cartier Podul Inalt	4622	SC Trans - Pec SA	Comercializare materiale de constructii si desfasurare activitati de productie	

236.	Unirii Nr. 4, Bl. Fn	20,38	SC REPUBLICA SRL	Teren aferent spatiului vandut	
237.	Unirii Nr. 4, Bl. Fn	4,33	CRACIUN VIOLETA SI CRACIUN BOGDAN	Teren aferent spatiului vandut	
238.	Unirii Nr. 4, Bl. Fn	3,58	BORCAN OCTAVIAN SI STANCIU DANIEL	Teren aferent spatiului vandut	
239.	Unirii Nr. 4, Bl. Fn	57,55	SC ALFREDO SCALA SRL	Teren aferent spatiului vandut	
240.	Unirii Nr. 2, Bl. Man	30,34	SC D ROBERT SRL (Cumparat Partial De La SC SPIGCOM SRL)	Teren aferent spatiului vandut	
241.	Unirii Nr. 2, Bl. Man	11,93	SC SPIGCOM SRL	Teren aferent spatiului vandut	
242.	Unirii Nr. 2, Bl. Man	7,96	SC ROBERT AUGUSTIN SRL	Teren aferent spatiului vandut	
243.	Unirii Nr. 2, Bl. Bman	3,04	BORCAN OCTAVIAN, STANCIU DANIEL	Teren aferent spatiului vandut	
244.	Unirii Nr. 2, Bl. Fn	4,07	SC SPINVOLTA SRL	Teren aferent spatiului vandut	
245.	Unirii Nr. 2, Bl. Man	126,87	SC GLOBUS IONESCU SRL	Teren aferent spatiului vandut	
246.	Unirii Nr. 4, Bl. A	29,52	SC DOMINO SRL	Teren aferent spatiului vandut	
247.	Emile Zola nr. 4 , bl. 1	223,72	SC VALIDDAN VASILESCU SNC	Teren aferent spatiului vandut	223,72 m.p. reprezinta suprafata spatiului vandut


strada unirii nr.4 ploiesti
Search result
Show more results
Zoom to
Teatrul Municipal Toma Caragiu
CNC, ANCPI

Strada Unirii 4
Google Earth

punkt
Coca-Cola

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01. 01. 2018
Valabil până la: 31. 12. 2018

Președinte,
Dana Ababei

2018