

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 2,93 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Anotimpului, nr.10, bl.57, sc.D, ap.64, parter

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 277/29.08.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind aprobarea încheierii unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Czarva Ionel Gabriel;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 466/25.11.2021 suprafața de teren de 2,93 m², adiacentă imobilului situat în strada Anotimpului, nr.10, bl.57, sc.D, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea domnului Czarva Ionel Gabriel, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.4803/03.03.2022;

Având în vedere procesele verbale din data de 01.04.2022, din data de 04.08.2022 și din data de 26.08.2022 precum și avizul din data de 26.08.2022 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr.A.E.C.684/20.06.2022, întocmit de către S.C. AEC CONSULTING S.R.L, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 2,93 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Anotimpului, nr.10, bl.57, sc.D, ap.64, parter, număr cadastral 148298, Carte Funciară nr.148298, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 2,93 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Anotimpului, nr.10, bl.57, sc.D, ap.64, parter, număr cadastral 148298, Carte Funciară nr.148298, la suma de 31,46 lei/lună.

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Czarva Ionel Gabriel pentru folosința terenului în suprafață de 2,93 m², număr

cadastral 148298, Carte Funciară nr.148298, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Domnul Czarva Ionel Gabriel va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de 31,46 lei/lună, pe toată durata contractului de superficie.

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

d) Domnul Czarva Ionel Gabriel are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de superficie.

Art.4 Aprobă ca suma stabilită conform art.3 lit. b) să se achite de către domnul Czarva Ionel Gabriel pe toată durata contractului de superficie. Suma se va actualiza anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.5 Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze contractul de superficie în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art.6 Direcția Gestione Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

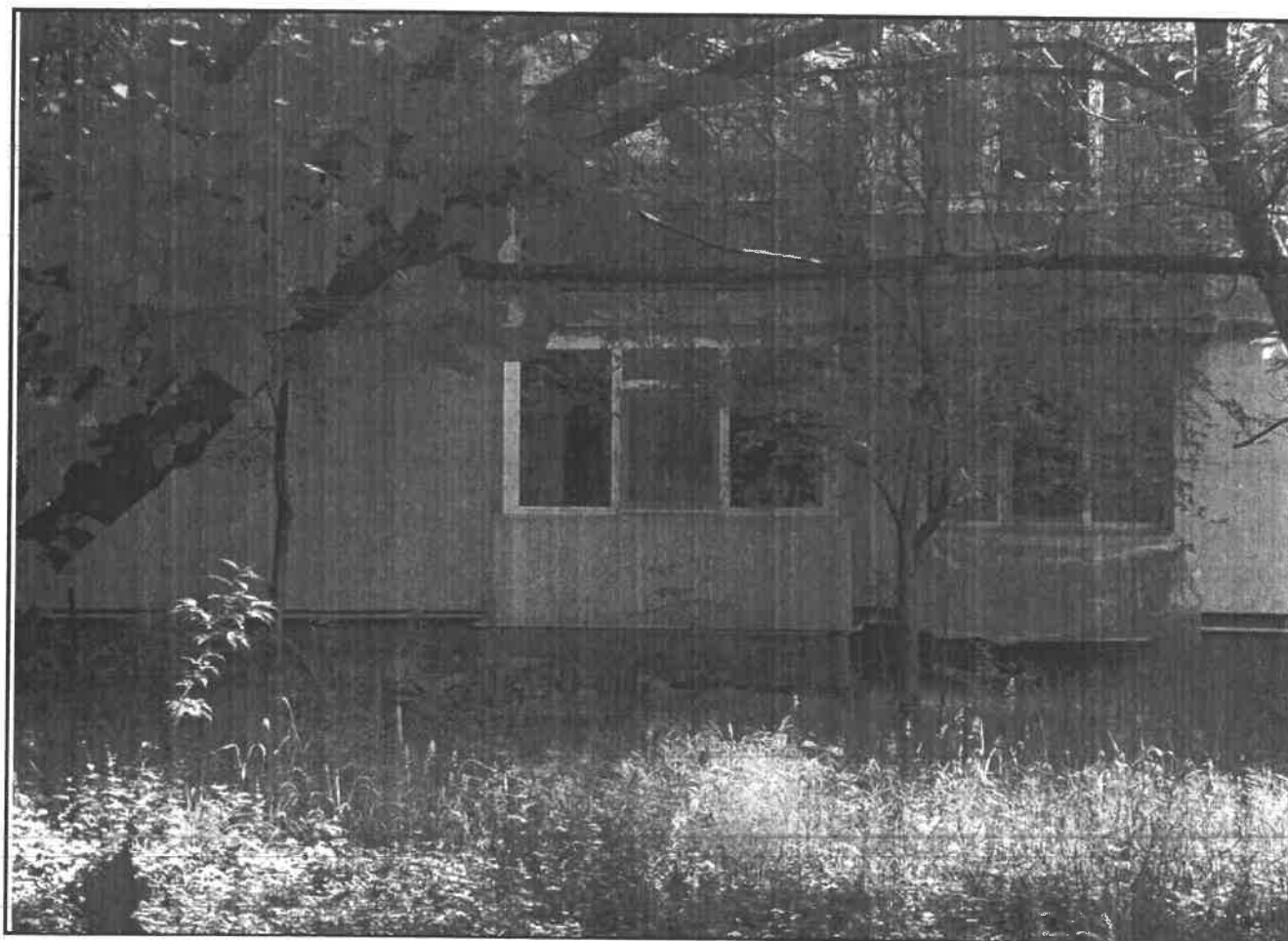
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 684 / 20.06.2022



RAPORT DE EVALUARE

REVIZUIT AL RAPORTULUI DE EVALUARE CU NR. A.E.C. 613/06.06.2022

TEREN INTRAVILAN, N.C. 148298, C.F. 148298, S = 2,93 mp**PLOIESTI, STR. ANOTIMPULUI, NR. 10, BL. 57, SC. D, AP. 64, PARTER, JUD. PRAHOVA****DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA****PROPRIETAR:****MUNICIPIUL PLOIESTI****CLIENT:****U.A.T. PLOIESTI****UTILIZATOR DESEMNAȚ:****U.A.T. PLOIESTI**

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

IUNIE 2022

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău
tel./fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro

Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra prin mail-ul din data de 09.06.2022, vă transmitem anexat Raportul de evaluare revizuit al lotului de teren intravilan, N.C. 148298, C.F. 148298, reprezentind cota indiviza din folosinta comuna a terenului aferent balconului adiacent ap. nr. 64, situat in Mun. Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, parter, in suprafata de 2,93 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superficie).

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață s-au desfășurat în data de 09.05.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.05.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

Clientul evaluarii: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 148298, C.F. 148298, reprezentind cota indiviza din folosinta comuna a terenului aferent balconului adiacent ap. nr. 64, situat in Mun. Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, parter, in suprafata de 2,93 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superficie).

Data evaluarii: 09.05.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,9469 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipozezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatozilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata si valoarea minima a redeventei (superficie) activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 09.05.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate in detaliu in tabelele anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 148298 - Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, ap. 64, parter, jud. Prahova, (S = 2,93 mp)	2.464 lei	498 €
Redeventa (superficie) minina anuala	377,52 lei	76,31 €
Redeventa (superficie) minina lunara	31,46 lei	6,36 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta **valoarea de piata si respectiv valoarea minima a redeventei (superficie) anuale** si poate constitui o baza in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superficie) minime aferente terenului si a stabilirii redeventei (superficie) minime anuale/lunare.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale; cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan, N.C. 148298, C.F. 148298, reprezentând cota indiviza din folosința comună a terenului aferent balconului adiacent ap. nr. 64, situat în Mun. Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, parter, în suprafața de 2,93 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a activului imobilizat menționat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Ploiesti, în vederea stabilirii cuantumului redevenței (superfíciei). Prezenta lucrare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de piață viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 09.05.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 09.05.2022, respectiv: 1 euro = 4,9469 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Ploiesti. Dreptul de proprietate se consideră a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de client, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesor al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, următoarele documente: H.C.L. 466/25.11.2021 cu Anexa 2 la H.C.L. 466/25.11.2021, Extras de carte

funciara nr. cerere 58971/04.05.2022, Certificat de urbanism nr. 174/14.04.2019 si Planul de amplasament si delimitare a imobilului. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluării. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluării, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluării care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condiții de vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati ce subtraverseaza terenul sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este constructibil;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrite in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluării;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al Municipiului Ploiesti asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate Municipiului Ploiesti.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;

- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și surselor informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redevențelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan N.C. 148298, C.F. 148298, în suprafață de 2,93 mp, reprezentând cota indiviză din folosința comună a terenului aferent balconului adiacent ap. nr. 64, situat în Mun. Ploiești, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, parter, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării: H.C.L. 466/25.11.2021 cu Anexa 2 la H.C.L. 466/25.11.2021, Extras de carte funciara nr. cerere 58971/04.05.2022, Certificat de urbanism nr. 174/14.04.2019 și Planul de amplasament și delimitare a imobilului. Conform Extrasului de Carte Funciara emisă în data de 04.05.2022, proprietatea imobiliară cu nr. cadastral 148298 din Ploiești, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, ap. 64, parter, jud. Prahova, este liberă de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Municipiului Ploiești care se presupune ca au întregul drept de proprietate: posesie, folosința și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.3. Descrierea proprietății și a zonelor de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluării este situat în zona median-periferică a municipiului Ploiești, pe str. Anotimpului, în zona Ploiești-Vest I. Zona are caracter preponderent rezidențial și comercial. Accesul pe proprietate este direct din str. Anotimpului, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Soseaua Vestului, Baraolt, General Eremia Grigorescu;
- Calitatea rețelei de transport: asfalt.

Caracterul edificii al zonei: Imobile rezidențiale și comerciale.

În zona se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, unități de învățământ, unități medicale, institutii de cult, cu sedii de

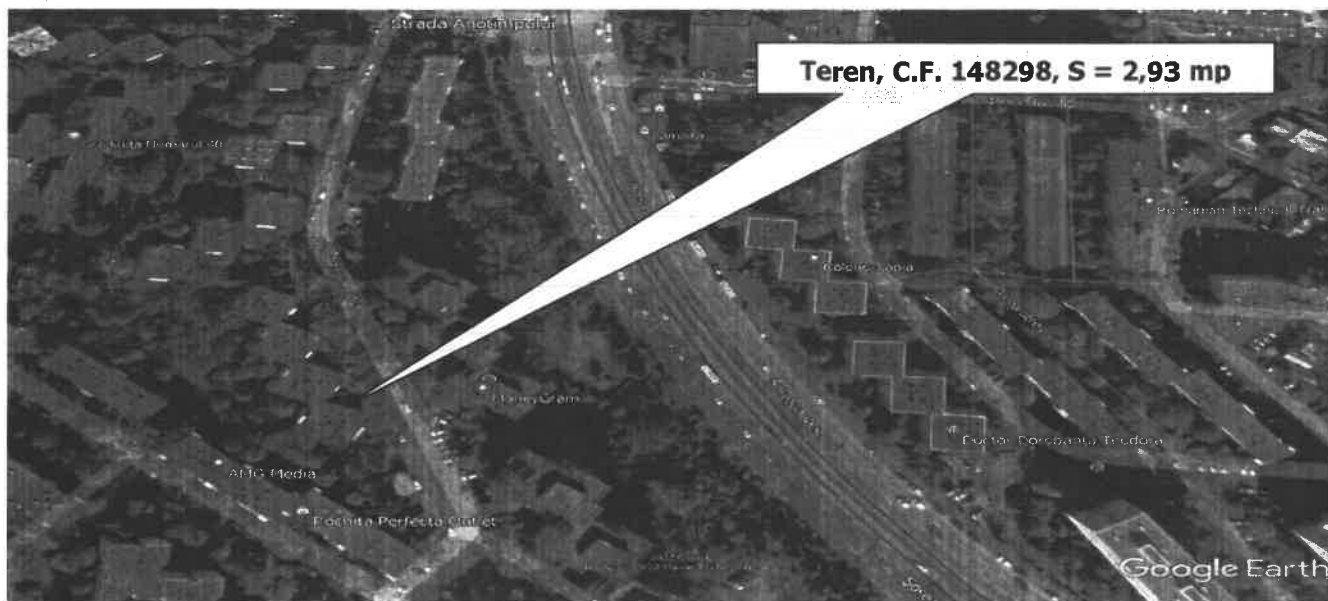
bandi, parcuri, muzee.

Terenul dispune de posibilitatea de racordarea la toate utilitatile edilitare ale zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de gaze, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet.

Concluzie:

Zona de referinta periferica. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

2.4. Harti relevante – de schimbat



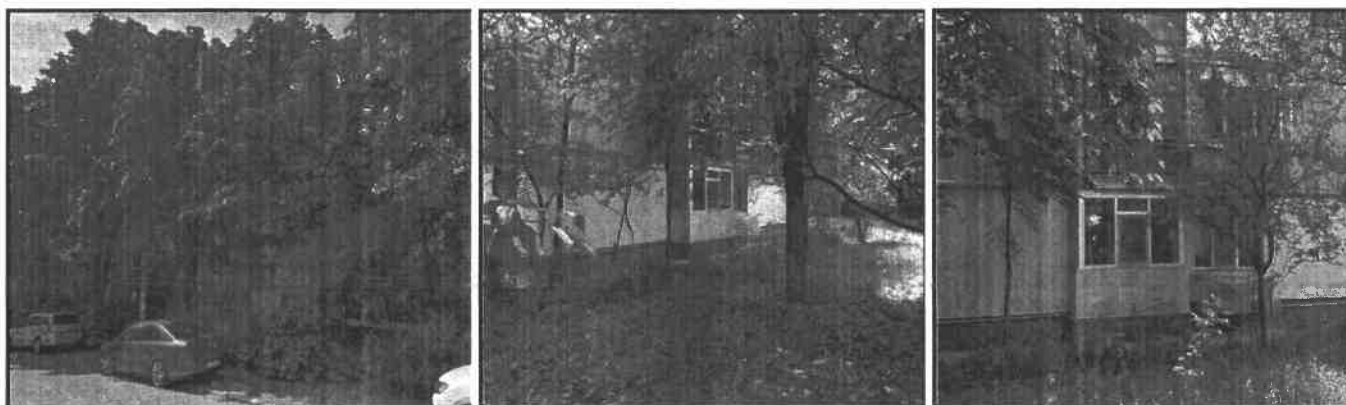
2.5. Descrierea terenului

Terenul subiect cu N.C. 148298, C.F. 148298, este in suprafata de 2,93 mp, reprezentind cota indiviza din folosinta comuna a terenului aferent balconului adiacent ap. nr. 64, situat in Mun. Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, parter si face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiesti. Acesta este plan, are o forma regulata si dispune de toate utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan, fiind acoperit de o constructie – balcon, situat pe str. Anotimpului. Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza direct din str. Anotimpului, strada asfaltata.

Conform certificatului de urbanism nr. 174/14.04.2019, terenul are ca utilizari permise: locuinte in blocuri, servicii sociale, activitati nepoluante. Regim tehnic: POT = 50%, CUT = 1,5.

GALERIE FOTO

Teren intravilan, cu N.C. 148298, cota indiviza din terenul de sub balconul construit aferent apartamentului nr. 64, din str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, parter. S = 2,93 mp



2.6. Analiza pietei

2.6.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu.

In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare.

Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de piata imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și oferta pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele; cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi.

Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens.

În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Încetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scăderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat

comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirie sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone median periferice a orașului Ploiești**, având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 40 - 50 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Ploiești, jud. Prahova, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **comercială / rezidențială**.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile impuse de piață, amplasament / locație, suprafața, tipul terenului (intravilan/ extravilan), restricții de construire, forma terenului, utilități, acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILĂ 1: Teren intravilan, situat în Ploiești, zona Parc Vest, jud. Prahova, în suprafața de 5.000,00 mp, cu o formă regulată, posibilitate de racordare la toate utilitățile, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 44,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro.

COMPARABILĂ 2: Teren intravilan, situat în Ploiești, str. Laboratorului, jud. Prahova, în suprafața de 3.750,00 mp, cu o formă regulată, posibilitate de racordare la toate utilitățile, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 32,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul equinox.ro.

COMPARABILĂ 3: Teren intravilan, situat în Ploiești, zona Vest, jud. Prahova, în suprafața de 1.488,00 mp, cu o formă regulată, posibilitate de racordare la toate utilitățile, se afla la vânzare la data evaluării la un preț de 50,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

Explicarea aluștilor:

Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;

Localizarea imobilelor influențează valoarea proprietăților, astfel s-au făcut ajustări de $\pm 2\% \div \pm 35\%$;

3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de $\pm 1.000,00$ mp afecteaza pretul unitar cu 2,5 euro/mp.
Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.
Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 2 la raport.

3.2.2. Estimarea redeventei minime

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

În urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiești s-a constatat că piața terenurilor de închiriat este în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (superfíciei) s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se afla terenului și de alți factori care ar avea influența asupra valorii redeventei.

În această ipoteză, pentru estimarea cuantumului redeventei minime aferente terenului ce face obiectul evaluării se pleacă de la estimarea valorii de piață pe baza formulei de calcul:

$$V_p = \sum_{k=1}^n \frac{V_a}{(1+a)^k} + \frac{V_r}{(1+a)^k} \text{ unde:}$$

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

n – numărul de ani de recuperare a investiției (valoarea terenului). Limita minimă a redeventei minime, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea valorii terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

În condițiile în care nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, limita minimă a redeventei minime se va stabili astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare a terenului pe perioada de 25 ani.

V_r – valoarea reziduală (terminală). Valoarea terminală este zero în acest caz.

a – rata de actualizare

Totodată, valoarea de piață a terenului poate fi exprimată și prin formula:

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} \text{ unde:}$$

r – redevența anuală

Pentru determinarea redeventei minime se utilizează formula:

$$r = \frac{V_p}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Etape de lucru:

În vederea estimării redeventei minime se parcurg următoarele etape:

- estimarea prin abordarea prin piață a valorii de piață a proprietății;
- stabilirea perioadei de recuperare a investiției;
- estimarea ratei de actualizare (a);
- determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- determinarea redeventei minime anuale.

a. estimarea prin abordarea prin piață a valorii de piață a proprietății

Valoarea proprietății s-a estimat prin abordarea prin piață la capitolul 3.2.1., iar valorile sunt menționate în Anexele la raport.

b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției

Conform prevederilor legale „Limita minimă a pretului redeventei minime se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare al spațiului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

În condițiile date se considera că perioada luată în calcul pentru superficie să fie 25 de ani. Având în vedere faptul că banii suferă modificări în timp, fiind influențati de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea redeventei minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 25 de ani.

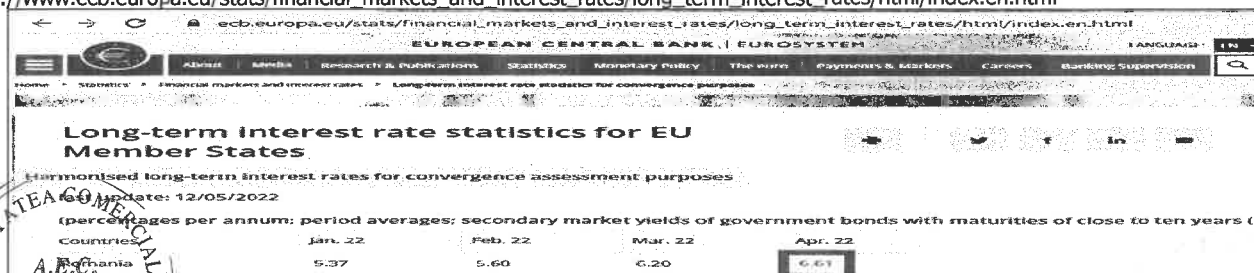
c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculată folosind următoarea formulă:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piață a României + Prima de risc adițională

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilității fara risc ce înglobează și efectul inflationist, s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html



Country	Jan. 22	Feb. 22	Mar. 22	Apr. 22
Romania	5.37	5.60	6.20	6.61

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de **0,83**.
(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete)

Date updated:	05.ian.22
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)
Home Page:	http://www.damodaran.com
Industry Name	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	0,83

c.3. Prima de risc specifică riscului de piață

Pentru prima de risc specifică pieței s-a folosit prima de risc calculată de profesorul Damodaran pentru România care include și riscul de țară. Pentru un rating de țară de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferentă României a fost de **2,18%**. Această prima de risc a fost calculată de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pieței de capital pentru piețe de capital mature, la care a adăugat riscul de țară cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se referă la riscul ca un stat să nu își poată plăti datoria suverană la scadență și reprezintă prețul plătit de investitorii care doresc să se asigure împotriva riscului de neplăta. Riscul de țară a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Country Risk Premium	Region
Romania	2,18%	Eastern Europe & Russia

c.4. Prima de risc adițional

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar și a pieței imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii și de influența factorului politic și a prevederilor legislației în domeniul imobiliar.

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimilat un risc adițional de **6,42%**.

(sursa: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	6,42%	Eastern Europe & Russia

În concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 6,61\% + 0,83 \times 2,18\% + 6,42\% = 14,84\%.$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 6,5268$$

e. determinarea cuantumului redevenței (superfíciei) minime

Specificatie	U.M.	Valori
suprafața teren	mp	2,93
valoarea de piață unitară a terenului	euro/mp	170,00
curs de schimb	lei/euro	4,9469
valoarea de piață a terenului	lei	2.464,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare	%	14,84%

factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investiției

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 6,5268$$

Redeventa minimă aferentă terenului intravilan - Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, ap. 64, parter, jud. Prahova (S = 2,93 mp)

Redeventa (superficie) minimă anuală rotunjită	377,52 lei	76,31 lei
Redeventa (superficie) minimă lunară rotunjită	31,46 lei	6,36 lei

Desfășurarea calculelor este prezentată în Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării și valoarea minimă a redevenței (superfíciei) minime acestuia, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, jud. Prahova, la data de 09.05.2022, estimată prin metodele de evaluare (adevrate) utilizate, sunt prezentate în detaliu în tabelele anexa și în sinteza în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimată	
Teren intravilan, N.C. 148298 - Ploiești, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, ap. 64, parter, jud. Prahova, (S = 2,93 mp)	2.464 lei	498 €
Redeventa (superficie) minina anuală	377,52 lei	76,31 €
Redeventa (superficie) minina lunară	31,46 lei	6,36 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă **valoarea de piață și respectiv valoarea minimă a redevenței (superfíciei) anuale** și poate constitui o bază în vederea stabilirii cuantumului redevenței (superfíciei).

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea stabilirii redevenței (superfíciei) minime de concesiune a proprietății, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



CENTRALIZATOR

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)		
Specificatie		Valoare estimata
Teren intravilan, N.C. 148298 - Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, ap. 64, parter, jud. Prahova, (S = 2,93 mp)		2.464 lei
Redeventa (suprafie) minina anuala		377,52 lei
Redeventa (suprafie) minina lunara		31,46 lei
		498 €
		76,31 €
		6,36 €



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiectul Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, parter, jud. Prahova	Ploiesti, zona Gheorghe Grigore Cantacuzino, jud. Prahova	Ploiesti, zona Ienachita Vacareascu, jud. Prahova	Ploiesti, zona Ienachita Vacareascu, jud. Prahova
Numar cadastral	148298			
Carte funciara	148298			
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	marshali-imobiliare.ro	marshali-imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		175,00	180,00	158,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-8,75	-9,00	-7,90
Pret ajustat (euro)		166,25	171,00	150,10
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		166,25	171,00	150,10
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57, sc. D, parter, jud. Prahova	similar	putin mai bun	mai slab
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	10,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-8,55	15,01
Suprafata teren proprietate (mp)	2,93	800,00	1.914,00	947,00
Ajustare		3,99	9,56	-1,72
Ajustare valorica (euro)		3,99	9,56	4,72
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		3,99	1,01	19,73
Ajustare totala neta		3,99	1,01	19,73
Ajustare totala bruta		3,99	18,11	19,73
Numar ajustari		0	1	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,023	0,101	0,125
PRET AJUSTAT		170,24	172,01	169,83
Valoare teren (euro/mp) rotunjit			170,00	euro/mp
Valoare totala teren, S = 2,93 mp			2.464 lei	498 €



**CALCUL REDEVENTA
TEREN INTRAVILAN**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	2,93
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	170,00
curs de schimb	lei/euro	4,9469
valoarea de piata a terenului	lei	2.464,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	-
		6,5268

**Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bl. 57,
sc. D, parter, jud. Prahova, (S = 2,93 mp)**

Redeventa minima anuala_rotunjita	377,52 lei	76,31 lei
Redeventa minima lunara_rotunjita	31,46 lei	6,36 lei



COMPARABILE IDENTIFICATE - TEREN

158 eur-947 mp

marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-947-mp-mob405160

MARSHALL
IMMOBILIARE

Cauta dupa: 10 oferte

158.000 EUR
158.000 EUR

VANZARE • INCHIRIERA • OFERTE SPECIALE • OFERTE UNICE • AGENDA OFERTA • INFO UTILE • SCHEME NOI • CONTACT

PROTECTOR IMMOBILIARE

Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 947 mp

Suprafata teren = 947,00 mp

150.000 EUR
150.000 EUR

ID OFERTA: MOB405160

Caracteristici

Suprafata teren:	947 mp	Categoria:	Intravilan
Front strada:	21,49 m	Construit pe teren:	
Tip teren:	Construit	Suprafata construita:	

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La apara, Acces auto, Teren impregnat, Decolteaza (Drum: asfaltizat, Ramina deosebita), Mijloc de transport, Metru: Suprafata si planurile etajelor pe site sunt cu toate celelalte. Pe la apara mii diferite si realizate.

Localizare

Google
This page can't load Google Maps correctly.
Do you want to try without it?
OK

Teze notorale

Valoarea pret imobil in lei: 741.355,00 Lei
Total teze notorale: 7.906,74 Lei
Vest detalat

175 eur-800 mp-1

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construc/ploiesti/cantacuzno/teren-construc-de-vanzare-XBCG1302H?eta=3125954&listing=1&pagina=1&sta&modu=2940136

imobiliare.ro

Vanzare • Inchiriere • Anunturi Realizate • Locata • Agenti • Descrieri • Anunturi • Noutati

Oportunitate-Teren Ploiesti 800 mp- Intravilan constructibil

Exemplu bloc Constructiv-Vel harti

175 €/mp **140.000 €**

0729 222 510

Andreea Trasca
Broker Imobiliar
DESTINE IMMOBILIARE

Trimita mesaj

Asiunde anunt • Raportaza anunt • Distribuie anunt

Vezi harta

Descriere

Propunem spre vanzare un teren de 800 mp intravilan, constructibil (are si proiect de constructie bloc P 2 E 9 apartamente cu demisii si locuri de parcare), in orasul Ploiesti, zona Cheie Gire Cantacuz no. Terenul are toate utilitatile si toate actele la zi. Pretul pe mp este unul corect. Va asteptam la vizionare!

140.000 EUR
95.000 EUR
192.800 EUR
255.000 EUR
195.000 EUR
140.000 EUR



[imobiliare.ro](#) vanzare terenuri constructii/ploiesti/cantacuzino/teren-constructii-de-vanzare-XBCG130Z?lista=312395&listing=1&pagina=lista&modur=2940136

[imobiliare.ro](#)

Opunitate-Teren Ploesti 800 mp-Intravilan construit - 140.000 €
 Teren construit intravilan cu toate utilitatile

[Serviciu](#) ☎ 0729 222 510

Specificatii

ID Anunț:	XBCG130Z
Suprafață teren:	800 mp
Tip teren:	construit
Clasificare teren:	Intravilan
Construcție pe teren:	Nu
Suprafață construită	800 mp
Lot parcele:	Nu

Actualizat în 01-04-2022

UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare straz-asfaltate
- Mijloc de transport
- Illuminat strada

ALTE CARACTERISTICI

- Oportunitate de investitie
- La scara
- Acces auto
- Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidențial

VECINĂTĂȚI

transport in comun, parc, magazine, pata, unitate sanitara
 scoala, gradinita

ALTE DETALII PREȚ

MARSHALL
IMOBILITATE

Realizăm proiecte imobiliare de succes

Cerți după: ID ofertă

07/23 JUN 130
2016 14:19:27

Acces la profilul meu

IMAGINA OFERTA

INFO UTILE

DESCRIEREA

CONTACT

Teren Intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 1914 mp

Teren Intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 1914 mp

180 EUR/mp

ID OFERTA: NSH4668372

Caracteristici

Suara fata teren:	1914 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	48.07 m	Construcție pe teren:	
Nr. Finess:	1	Suprafata constructa:	
Tip teren:	Construcții		

Descriere

Oportunitate de investitie - teren intravilan in zona dezvoltată Văcărescu.

Terenul are destinație rezidențială.

Regim de folosință: P+2E

POT: 80%

CUT: 1.5

Utilitati

Utilitat: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte Informatii

Alta ca actiuni cî Oportunitate de investitie, La scara, Acces auto, Teren impregnat

Cerșii zvonu. Biraz asfaltat, iluminat arandel, Mijloc de transport

Mendarii, Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Put aparea mici diferente in realitate.

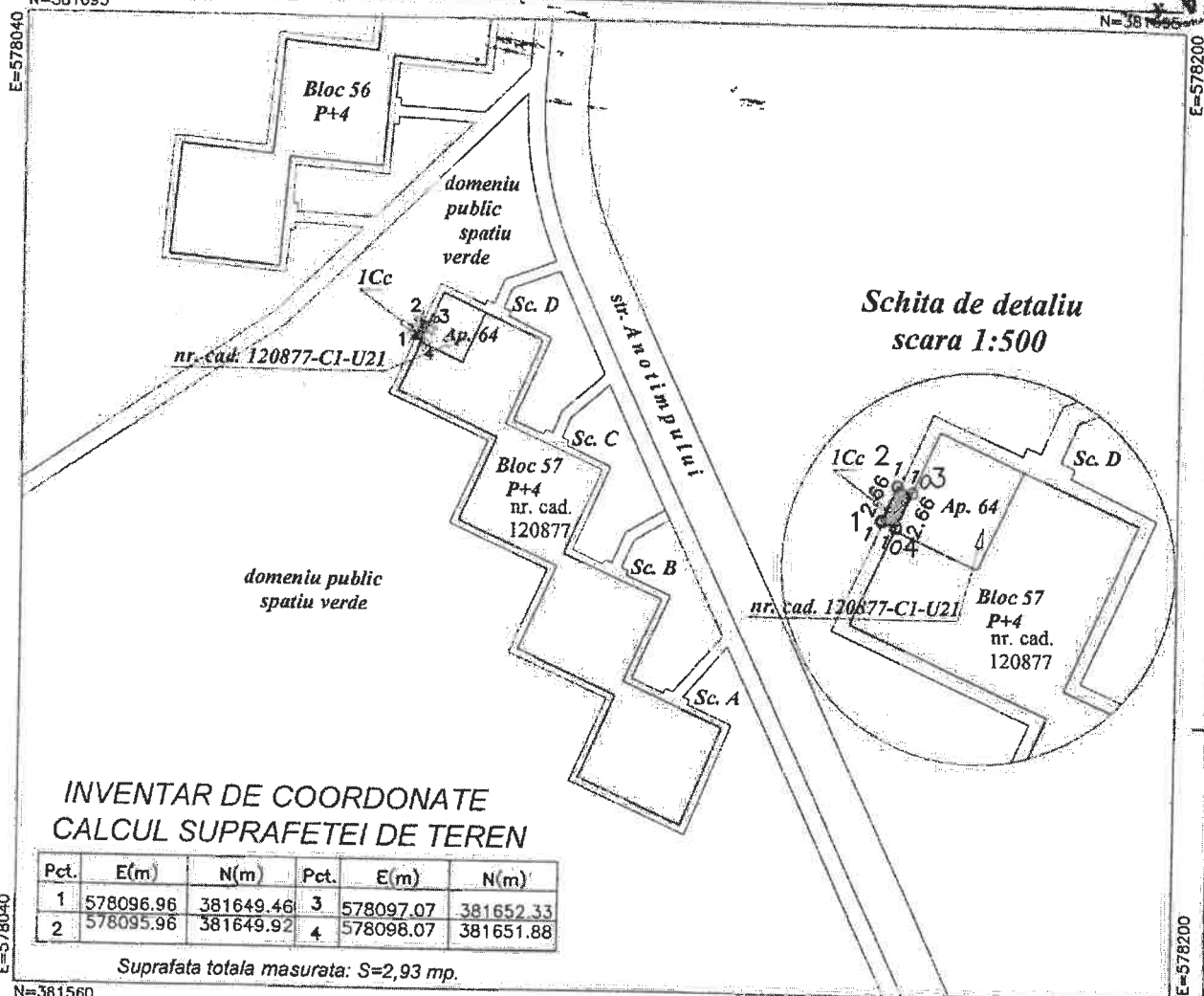
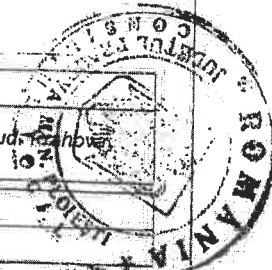


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 1000 (intravilan)

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
	3.00 mp.	mun. Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bloc 57, jud. Prahova
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
N=381695	PLOIESTI	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentii
1	Cc	3.00	Suprafata masurata teren = 2.93 mp. aferent balconului adiacent ap. nr. 64, situat in mun. Ploiesti, str. Anotimpului, nr. 10, bloc 57, scara D, Parter.
Total		3.00	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului: S=3.00 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren si introducerea in baza de date integrati si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Data: mai 2021

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

Semnatura si parafa

Data:

