

HOTĂRÂREA NR. _____
privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 248 m²,
situat în Ploiești, str. Făcliei nr. 2B

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, Vișcan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 248 m², situat în Ploiești, str. Făcliei nr. 2B, număr cadastral 145122, carte funciară nr. 145122.

Luând în considerare faptul că imobilul teren situat în Ploiești, str. Făcliei nr. 2B este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 83/28.03.2019 – privind includerea unor imobile - terenuri în „*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*”;

Luând în considerare adresele formulate de domnul Manea Nicolae Cristian și doamna Manea Minodora înregistrate la Municipiul Ploiești sub nr. 4635 din 12.05.2022 și nr. 16604 din 24.08.2022, precum și adresa de confirmare nr. 4631 din 06.06.2023 privind cumpărarea terenului în suprafață de 248 m², situat în Ploiești, str. Făcliei nr. 2B;

Având în vedere procesul verbal și avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 22.06.2022;

În temeiul art.129, alin.2 lit. c), alin.6, lit. b), art.354 și ale art.364 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. 398/08.05.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olăru și Asociații pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești în suprafață de 248 m², situat în Ploiești, str. Făcliei nr. 2B, număr cadastral 145122, carte funciară nr. 145122 - Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea de vânzare a terenului situat în Ploiești, str. Făcliei nr. 2B, număr cadastral 145122, carte funciară nr. 145122, la suma de 125.820 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 3 (1) Aprobă vânzarea către domnul Manea Nicolae Cristian și doamna Manea Minodora, a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, în suprafață de 248 m², situat în Ploiești, str. Făcliei nr. 2B, număr cadastral 145122, carte funciară nr.

145122, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Manea Nicolae Cristian și doamna Manea Minodora a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 125.820 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3 (1) lit. a) și c), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

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

Art.5. Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Manea Nicolae Cristian și doamnei Manea Minodora prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 145122, înscris în Cartea Funciară Nr. 145122 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 145122, înscris în Cartea Funciară Nr. 145122 UAT Ploiești, în suprafața de 248 mp, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Faciei Nr. 2B, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluării:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9256 lei
Data inspecției:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportată:	Valoarea de piață estimată, propusă 25.544 euro echivalent 125.820 lei
Scopul evaluării:	Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	398/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

**Olga
Olaru**

Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2023.05.16
17:10:05
+03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 145122, înscris în Cartea Funciară Nr. 145122 UAT Ploiești, în suprafața de 248 mp, forma neregulată (aprox. triunghiulară, prezintă 3 laturi), front stradal dublu 37,14 ml Str. Faciei x 12,17 ml Str. Constantin Mille, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Faciei Nr. 2B, cartier Enăchiță Văcărescu.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de vest a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială de locuințe unifamiliale și blocuri. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 145122, înscris în Cartea Funciară Nr. 145122 UAT Ploiești, în suprafața de 248 mp, forma neregulată (aprox. triunghiulară, prezintă 3 laturi), front stradal dublu 37,14 ml Str. Faciei x 12,17 ml Str. Constantin Mille, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Faciei Nr. 2B, cartier Enăchiță Văcărescu.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de vest a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială de locuințe unifamiliale și blocuri. Terenul este liber de construcții.

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

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

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

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

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

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

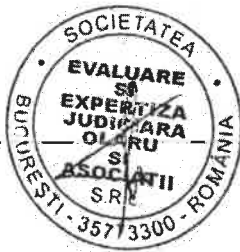
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad. / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Facilei Nr. 2B	145122	145122 UAT Ploiesti	25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei
TOTAL					25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	4,9256 lei
--------------------------------------	------------



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



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

Cuprins

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. Sinteza raportului	6
1.2. Certificarea evaluatorului	8
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	8
2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați	8
2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate	9
2.4. Moneda valorii definite.....	9
2.5. Scopul evaluării	9
2.6. Tipul și premisa valorii.....	9
2.7. Data evaluării	9
2.8. Data raportului de evaluare	10
2.9. Data inspecției.....	10
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	10
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	10
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	10
2.13. Tipul raportului	12
2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	12
2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR	13
3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice	13
3.2. Localizare. Analiza zonei.....	13
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului	13
3.4. Descrierea construcțiilor	14
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
4.1. Definirea pieței imobiliare	14

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	14
4.3.	Analiza ofertei.....	14
4.4.	Analiza cererii.....	15
4.5.	Echilibrul pieței	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare.....	16
6.2.	Abordarea prin piața	17
6.3.	Abordarea prin venit	18
6.4.	Abordarea prin cost.....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
7.1.	Analiza rezultatelor	21
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	22
8.	ANEXE	22

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 145122, înscris în Cartea Funciară Nr. 145122 UAT Ploiești, în suprafața de 248 mp, forma neregulată (aprox. triunghiulară, prezintă 3 laturi), front stradal dublu 37,14 ml Str. Faciei x 12,17 ml Str. Constantin Mille, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Faciei Nr. 2B, cartier Enăchiță Văcărescu.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de vest a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială de locuințe unifamiliale și blocuri. Terenul este liber de construcții.

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

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

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

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

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători, s-au făcut fotografii. Se presupune că între data evaluării și data inspekției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

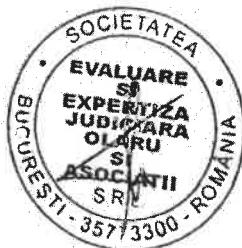
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad. / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Faciei Nr. 2B	145122	145122 UAT Ploiesti	25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei
TOTAL					25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei
Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023					4,9256 lei			



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



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

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

Adecvarea metodelor

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

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

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

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piata sunt

relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

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

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

1.2. Certificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurări SA.

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurări SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul deține expertiza necesară pentru tipul de activ supus evaluării.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

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

Utilizatorii (destinatarii) desemnați ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 145122, înscris în Cartea Funciară Nr. 145122 UAT Ploiești, în suprafața de 248 mp, forma neregulată (aprox. triunghiulară, prezintă 3 laturi), front stradal dublu 37,14 ml Str. Facției x 12,17 ml Str. Constantin Mille, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Facției Nr. 2B, cartier Enăchiță Văcărescu.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de vest a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială de locuințe unifamiliale și blocuri. Terenul este liber de construcții.

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

2.4. Moneda valorii definite

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

Curs de schimb BNR la data de 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul și premisa valorii

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV-100 – Cadru general (IVS-100 – Cadru general) ca fiind: „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.”

Valoare de piață, de regulă, din cauza schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.

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

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2023.

2.9. Data inspecției

Inspeția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-construcții, imprejmuit, liber de construcții, situat în zona mediana de vest a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Faciei Nr. 2B.

Accesul se face din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate. Vecinatati: zona rezidentiala case, blocuri.

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

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

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

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

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

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

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

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

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

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

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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un înscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluării, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posezia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate în evaluare:

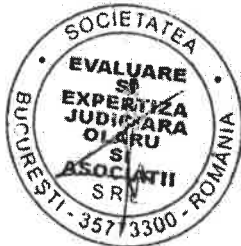
- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



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



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

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 145122, înscris în Cartea Funciară Nr. 145122 UAT Ploiești, în suprafața de 248 mp, forma neregulată (aprox. triunghiulară, prezintă 3 laturi), front stradal dublu 37,14 ml Str. Facției x 12,17 ml Str. Constantin Mille, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Facției Nr. 2B, cartier Enăchiță Văcărescu.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de vest a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială de locuințe unifamiliale și blocuri. Terenul este liber de construcții.

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona mediană de vest a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Facției Nr. 2B.

Accesul se face din strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinătăți: preponderent zona rezidențială de case și blocuri, spații comerciale. Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-construcții, împrejmuit, liber de construcții.

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 248 mp, identificată cu nr. cad. 145122, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145122 UAT Ploiești, construibilă, forma neregulată (aprox. triunghiulară, prezintă 3

laturi), front stradal dublu 37,14 ml Str. Faciei x 12,17 ml Str. Constantin Mille. Conform Certificat de Urbanism, terenul prezinta restrictii pentru intocmire PUZ/PUD.

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

3.4. Descrierea constructiilor

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei imobiliare

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

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

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

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

Analiza pietei specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare teren, situat în vecinătatea subiectului evaluării. Piața pe segmentul analizat este relativ activă.

4.3. Analiza ofertei

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

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare teren, situat în zona mediana de vest a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 300 – 115,38 euro/mp, excl. TVA, funcție de caracteristicile terenului, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

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

4.4. Analiza cererii

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

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

4.5. Echilibrul pieței

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

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

5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

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

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

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

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

Conform Certificat de Urbanism, terenul prezintă restricții pentru întocmirea PUZ/PUD. Sunt permise construcții locuite cu regim mixt, comerciale (servicii profesionale, sociale, turism), parcuri aferente acestora. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Este permisă legal utilizarea rezidențială.

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

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 248 mp, constructibilă, forma neregulată (aprox. triunghiulară, prezintă 3 laturi), front stradal dublu 37,14 ml Str. Facției x 12,17 ml Str. Constantin Mille, acces din

strada, utilitățile prezente la limita proprietății, existând posibilitatea racordării la acestea. Zona nu este inundabilă. Se considera posibilă fizic.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidențială se considera fezabilă financiar.

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

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

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

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

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

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

Abordarea prin cost, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele deprecierei (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumparator informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

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

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

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

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

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

6.2. Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

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

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

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

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

6.3. Abordarea prin venit

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare; pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului.

Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicate din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc“ a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

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

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

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

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

6.4. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și

tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

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

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

Deprecieri

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

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

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

Deprecierea fizică

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

Deprecierea funcțională

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

Deprecierea externă

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

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

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

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietății evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad. / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Faciei Nr. 2B	145122	145122 UAT Ploiesti	25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei
TOTAL					25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	4,9256 lei
--------------------------------------	------------

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

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

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

Adecvarea metodelor

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

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

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

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

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

7.2. Concluzia asupra valorii

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

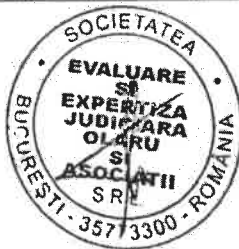
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Faciei Nr. 2B	145122	145122 UAT Ploiesti	25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei
TOTAL					25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	4,9256 lei
--------------------------------------	------------



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



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

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

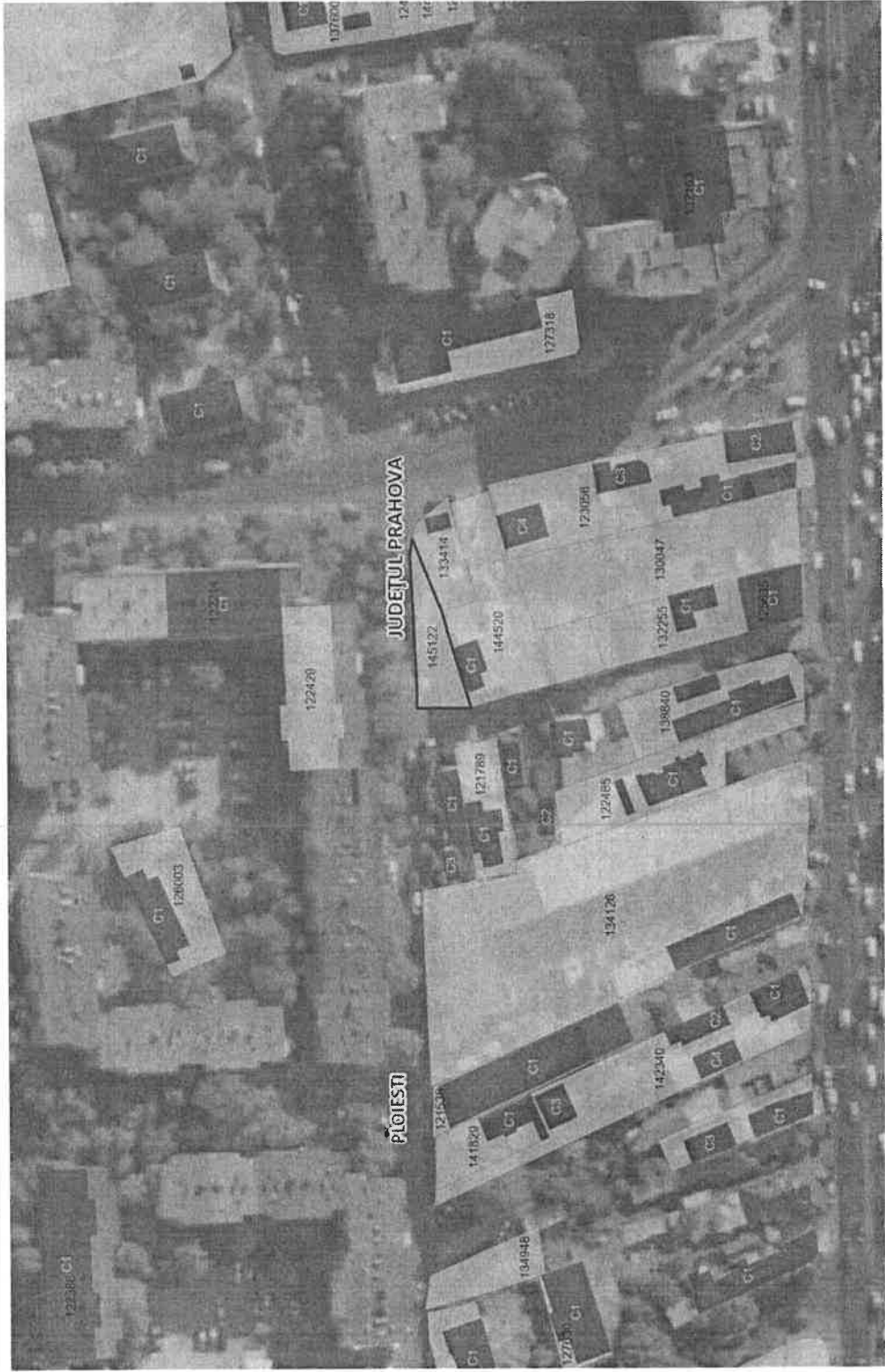
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat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

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva mp	Cota indiviza mp	% mp	Ac sol mp	Ac Au mp	Teren mp	Au sol mp	Adc mp		
																TOTAL mp	
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Fadiei Nr. 2B	145122	145122 UAT Ploiesti	Curți- constructii	Da, front stradal dublu 49,31 ml	Neregulata	248	n/a	n/a	248	n/a	n/a	n/a	248	n/a	n/a
TOTAL								248	n/a	n/a	248	n/a	n/a	248	n/a	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCP

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie			Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	Descriere comparabile:					Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 1.040 mp, front stradal 10,5 m la Str. Marasesti, cartier Marasesti, zona mediana vest, strada asfaltata, adancime 100 m, teren ingust, forma aprox. dreptunghiulara alungita. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare. Pretabil proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare. Pretabil rezidential. Vecinatati: rezidential, Vecinatati - zona rezidentiala case, Parc Regele Mihai I. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 120.000 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: X3SH132PV		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 674 mp, front stradal 34 m la strada asfaltata, forma dreptunghiulara, regim inaltime P+4E, situat in zona Str. Spatar Nicolae Milescu x Str. Podu Inalt, in spatele benzii de intrare, cartier Enachita Vacarescu, zona mediana vest. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare. Pretabil proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala case, blocuri, spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 202.200 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: XBCG1304A		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 1.914 mp, front stradal 48,07 m la strada asfaltata, forma neregulata, regim inaltime P+2E. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare. Terenul este amplasat in zona leneșchia Văcăreșcu, zona mediana vest. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala case, blocuri. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 344.520 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: MSH6985FZ	
	Suprafata (mp)			248		1.040		674		1.914	
	Incarcare PUG/PUZ			UTR-N-2, Iscuz cu restrictii inlocuire PUG/PUZ		L - locuinte		n/a		n/a	
	CUT max:			1,5		n/a		n/a		n/a	
	POI max:			50%		n/a		n/a		n/a	
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)			103,00 €		115,38 €		300,00 €		180,00 €	
	Pret Euro					120.000 €		202.200 €		344.520 €	
	Link:					https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/oldesti/marasesti/teren-construcții-de-vanzare-X3SH132PV?lista=2433125&listin=1&pagina=lista&la=lista&ta&imoidvz=3662069014		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/oldesti/cantacuzino/teren-construcții-de-vanzare-XBCG1304A?lista=2433125&listin=1&pagina=lista&la=lista&ta&imoidvz=3662069014		https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-1914-m2-msh6985fz	
	Tranzactie / Oferta					Oferta		Oferta		Oferta	
	Data ofertei					Mai 2023		Mai 2023		Mai 2023	
	Pret de vanzare (Euro / mp)					115 €		300 €		180 €	
	Explicatie					Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
	Ajustare in %					-11%		-3%		-5%	
	Ajustare in €					-12 €		-10 €		-10 €	
1	Pret ajustat (Euro/mp)					103 €		290 €		170 €	
	Drept de proprietate					Deplin		Deplin		Deplin	
	Explicatie					Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %					0%		0%		0%	
	Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
2	Pret ajustat (Euro/mp)					103 €		290 €		170 €	
	Restrictii legale					Fara		Fara		Fara	
	Explicatie					Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %					0%		0%		0%	
	Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
3	Pret ajustat (Euro/mp)					103 €		290 €		170 €	
	Conditii de finantare					De piata		De piata		De piata	
	Explicatie					Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %					0%		0%		0%	
	Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
4	Pret ajustat (Euro/mp)					103 €		290 €		170 €	
	Conditii de vanzare					Obiective		Obiective		Obiective	
	Explicatie					Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %					0%		0%		0%	
	Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
5	Pret ajustat (Euro/mp)					103 €		290 €		170 €	
	Ceelt, necesare imediat dupa cumparare					Nu		Nu		Nu	
	Explicatie					Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %					0%		0%		0%	
	Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
6	Pret ajustat (Euro/mp)					103 €		290 €		170 €	
	Conditii ale pietei					Mai 2023		Mai 2023		Mai 2023	
	Explicatie					Similar		Similar		Similar	
	Ajustare in %					0%		0%		0%	
	Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
7	Pret ajustat (Euro/mp)					103 €		290 €		170 €	
	Localizare					Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Marasesti, cartier Marasesti		Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, cartier Enachita Vacarescu		Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, cartier Enachita Vacarescu	
	Explicatie					Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %					0%		0%		0%	
	Ajustare in €					0 €		0 €		0 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)					103 €		290 €		170 €	

8	Drum de acces	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
9	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Topografie	Piana	Piana	Piana	Piana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
10	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
11	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
12	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
13	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
14	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Deschidere (ml)	Da front stradal dublu 49,31 ml	Da deschidere 10,5 ml	Da deschidere 34 ml	Da deschidere 48,07 ml
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
15	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Utilitati	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
16	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Alti factori				
17	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
18	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
19	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
20	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
21	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
22	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
23	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
24	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Deschidere (ml)	Da front stradal dublu 49,31 ml	Da deschidere 10,5 ml	Da deschidere 34 ml	Da deschidere 48,07 ml
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
25	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Utilitati	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
26	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Alti factori				
27	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
28	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
29	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
30	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
31	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
32	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
33	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
34	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Deschidere (ml)	Da front stradal dublu 49,31 ml	Da deschidere 10,5 ml	Da deschidere 34 ml	Da deschidere 48,07 ml
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
35	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Utilitati	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
36	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Alti factori				
37	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
38	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
39	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
40	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
41	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
42	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
43	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
44	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Deschidere (ml)	Da front stradal dublu 49,31 ml	Da deschidere 10,5 ml	Da deschidere 34 ml	Da deschidere 48,07 ml
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
45	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Utilitati	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
46	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Alti factori				
47	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
48	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
49	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
50	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
51	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
52	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
53	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
54	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Deschidere (ml)	Da front stradal dublu 49,31 ml	Da deschidere 10,5 ml	Da deschidere 34 ml	Da deschidere 48,07 ml
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
55	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Utilitati	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
56	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Alti factori				
57	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
58	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
59	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
60	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
61	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
62	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
63	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
64	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Deschidere (ml)	Da front stradal dublu 49,31 ml	Da deschidere 10,5 ml	Da deschidere 34 ml	Da deschidere 48,07 ml
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
65	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Utilitati	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
66	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Alti factori				
67	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
68	Forma	Neregulata	Forma dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara	Forma neregulata
	Explicatie	Aprox. triunghiulara	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
69	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
70	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
71	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		103 €	290 €	170 €
	Suprafata (mp)	248,00	1,040	674	1,914
72	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar	

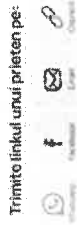
Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/marasesi/teren-construcii-de-vanzare-X3SH132P7?lista=2433125&listing=1&pagina=listo&sla=slo&imovidz=3662069014>

[illegible]

202.200 €

^(*) *Agencia para la Calidad de España - AENOR*



Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

6/16/1991

[illegible]

111

• **U. C. Gupta** D. Sc. (Maths)

citeste mult

Actualized in 1986, the *ALP*

Superficially	674 m.p.
Top layer	constructed
Classification	Iranian
From inside	34 m
For transport	

Comparabila 3 Link: <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-1914-mp-msh6985fz>

marshll-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-1914-mp-msh6985fz

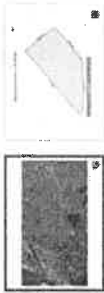
Prima Pagina • Terenul intravilan de vanzare 1914 mp • Terenul intravilan de vanzare zona Enachita Vacarescu 1914 mp

Salveaza

Compara

Alerta Pret

Printeaza



Tweet

Salveaza

Partajare

Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 1914 mp

180 EUR/mp

ID OFERTA MSH6985FZ

0733 358 130

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1914 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	48.07 m	Construcie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Oportunitate de investitie - teren intravilan in zona lenăchiță Văcărescu.

Terenul are destinație rezidențială.

Regim de înălțime: P+2E

POT: 50%

CUT: 1.5

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

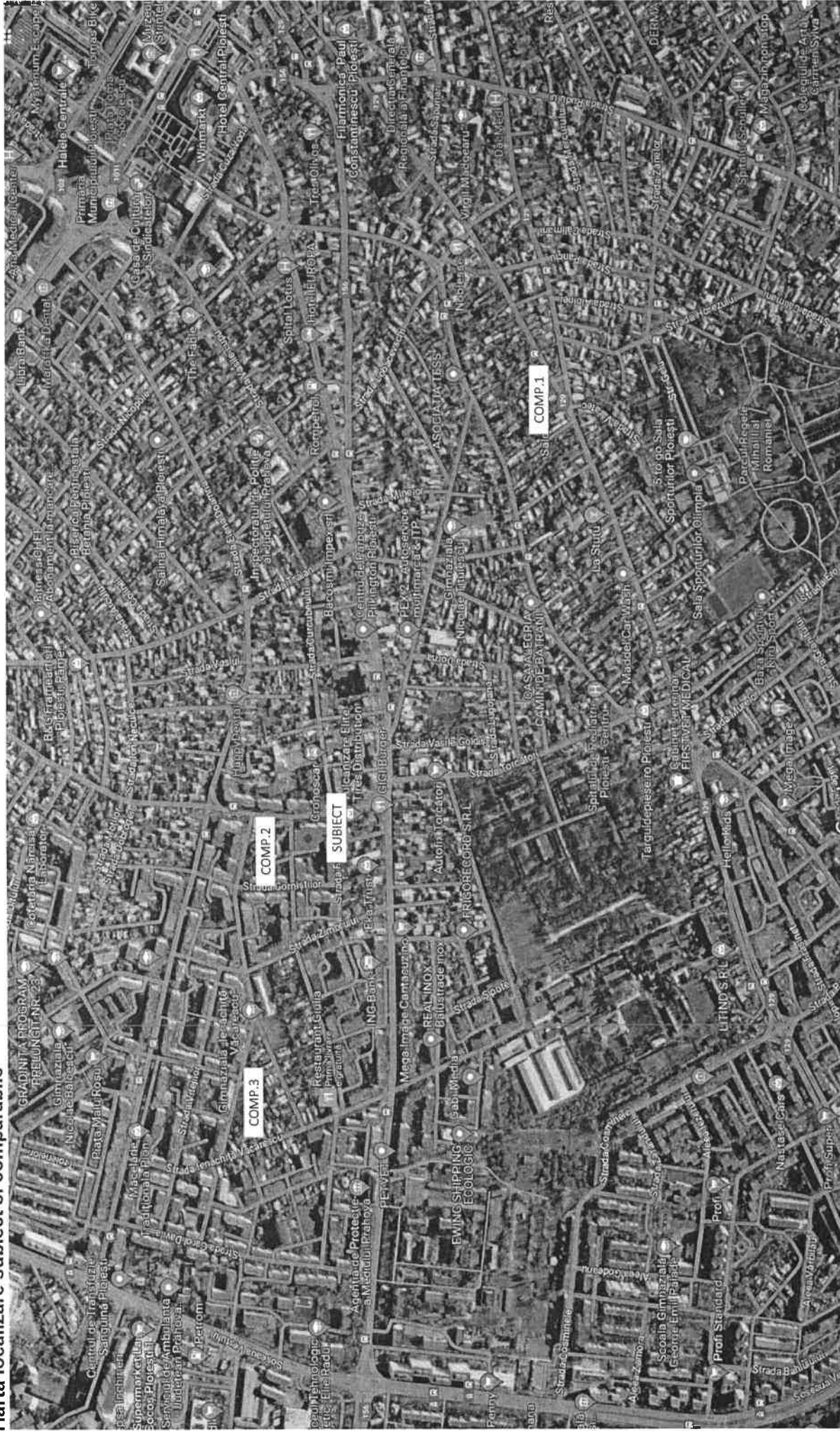
Mențiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



Harta localizare subiect si comparabile



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Faciei Nr. 2B	145122	145122 UAT Ploiesti	25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei
TOTAL					25.544 €	125.820 lei	25.544 €	125.820 lei
Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023					4,9256 lei			

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Extras de Carte Funciara pentru Informare	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	15.09.2022	145122	Extras de Carte Funciara pentru Informare		OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 118155/15.09.2022	Drept de concesiune pentru o perioada de 49 ani.
2	n/a	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200		SC EDROM CART SRL	Ref: Anexa 2 la HCL 83/2019	-
3	28.03.2019	n/a	Hotararea Consiliului Local (HCL)		Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 83/28.03.2019	-
4	05.10.2022	145122	Certificat de Urbanism (CU)		Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 948/05.10.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii

