

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenul de sub construcția-garaj
în suprafața de 22 mp, situat în Ploiești, strada Cosanzeana, nr.6**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr.282/11.09.2023 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenul de sub construcția-garaj în suprafața de 22 mp, situat în Ploiești, strada Cosanzeana, nr.6;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, Anexa 1, poziția 820, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.21/30.01.2013 terenul de sub construcția-garaj situat în strada Cosanzeana, nr.6, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea domnului Ungureanu Ion, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.19226/05.10.2022;

Având în vedere procesele verbale din data de 15.11.2022 și din data de 22.09.2023, precum și avizul din data de 22.09.2023, ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr.501/25.08.2023, întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, teren de sub construcția-garaj în suprafață de 22 m², situat în Ploiești, strada Cosanzeana, nr.6, număr cadastral 135630, Carte Funciară nr.135630, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește ca valoarea sumei datorate pentru folosința terenului de sub construcția-garaj în suprafață de 22 m², situat în Ploiești, strada Cosanzeana, nr.6, la nivelul anului 2023 să fie în cuantum de 108,65 lei/lună. Suma se va actualiza anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Ungureanu Ion pentru folosința terenului în suprafață de 22 m², număr cadastral 135630, Carte Funciară nr.135630, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Domnul Ungureanu Ion va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, stabilită la art.2, pe toată durata contractului de suprafață;

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

d) Domnul Ungureanu Ion are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

Art.4 Direcția Gestiune 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 Ungureanu Ion 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 sumei datorate de către superficial aferent teren identificat cu nr. cad. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 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-constructii, aferent garaj, identificat cu nr. cad. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 UAT Ploiești, in suprafata de 22 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	25.08.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9388 lei
Tipul valorii:	Chiria de piață
Valoarea raportata:	Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, 264,00 euro/an echivalent 1.303,80 lei/an, excl. TVA
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de superficie asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	25.08.2023
Numar raport:	501/25.08.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023

August 2023

**Olga
Olaru**

Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2023.08.29
16:33:25
+03'00'

Scrisoare de transmitere

Vineri, 25 August 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. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 UAT Ploiești, in suprafata de 22 mp, aferent garaj, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud a localitatii, front stradal cca 4 ml, accesul se realizeaza din Str. Rodica, strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri, case, vile. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Art. 697 Noul Cod Civil ”(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liber, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.

Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, ”Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit”.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 UAT Ploiești, în suprafața de 22 mp, aferent garaj, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localității, prezintă front stradal cca 4 ml, accesul se realizează din Str. Rodica, strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, case, vile. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înregistrări 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 constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – chiria de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Chiria 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.

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 chiria de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

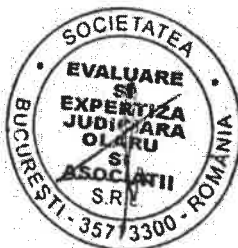
Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad / Nr. top	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chiria de piață propusă, estimată, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curți-construcții, aferent garaj	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6	135630	135630 UAT Ploiesti	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
TOTAL					22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

Art. 697 Noul cod civil (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".



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

Cuprins

1. INTRODUCERE.....	7
1.1. Sinteza raportului.....	7
1.2. Certificarea evaluatorului	9
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	9
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați	9
2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate	10
2.4. Moneda valorii definite.....	10
2.5. Scopul evaluării	10
2.6. Tipul si premisa valorii.....	10
2.7. Data evaluării	10
2.8. Data raportului de evaluare	11
2.9. Data inspecției.....	11
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	11
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	11
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	11
2.13. Tipul raportului.....	13
2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	13
2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice	14
3.2. Localizare. Analiza zonei.....	14
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului	15
3.4. Descrierea construcțiilor	15
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
4.1. Definirea pieței imobiliare	15

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
4.3.	Analiza ofertei.....	15
4.4.	Analiza cererii.....	16
4.5.	Echilibrul pieței	16
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	16
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	17
6.1.	Procedura de evaluare.....	17
6.2.	Abordarea prin piața.....	18
6.3.	Abordarea prin venit.....	19
6.4.	Abordarea prin cost.....	20
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	22
7.1.	Analiza rezultatelor	22
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	23
8.	ANEXE	23

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 UAT Ploiești, în suprafața de 22 mp, aferent garaj, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localității, front stradal cca 4 ml, accesul se realizează din Str. Rodica, strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, case, vile. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

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 constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. 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 – chiria de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Chiria 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. 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 chiria de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti- constructii, aferent garaj	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6	135630	135630 UAT Ploiesti	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
TOTAL					22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei

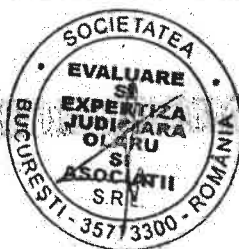
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

4,9388 lei

Art. 697 Noul cod civil (1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".



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



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

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra chiriei de piață 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 chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață 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, quantumul 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 chiria de piață determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind chiria 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 chiriei de piata 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, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari 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 Asigurari 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 detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnați

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

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

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata 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 folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 UAT Ploiești, în suprafata de 22 mp, aferent garaj, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localitatii, front stradal cca 4 ml, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri, case, vile. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza speciala liber de constructii, parcela construabila.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. 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.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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 25.08.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9388 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. 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 "chiria de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Chiria de piață, de regula, 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 August 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 25.08.2023. 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 25.08.2023.

2.9. Data inspecției

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. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, identificat cu nr. cad. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 UAT Ploiești, în suprafața de 22 mp, aferent garaj, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de sud a localității, front stradal cca 4 ml, accesul se realizează din Str. Rodica, strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zonă rezidențială blocuri, case, vile. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcelă construibilă.

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.
- Preluat 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 că 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 evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata 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 evaluata, 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 nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

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 scrisă narativă detaliată, acesta fiind întocmit 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 raționamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisă, 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.

Posesia 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:

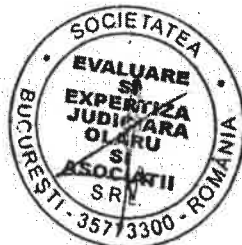
- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);

- 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-constructii, identificat cu nr. cad. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 UAT Ploiești, în suprafața de 22 mp, aferent garaj, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localității, front stradal cca 4 ml, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, case, vile. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. 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.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localității, front stradal cca 4 ml, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri, case, vile.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 135630, înscris în Cartea Funciară Nr. 135630 UAT Ploiești, în suprafața de 22 mp, aferent garaj, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6.

Imobilul evaluat prezintă front stradal cca 4 ml, accesul se realizează din Str. Rodica, strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Harta cu amplasamentul proprietății evaluate și a comparabilelor selectate în grila de piață se prezintă în Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea construcțiilor

Construcțiile nu fac obiectul evaluării.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței 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 pieței specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de închiriere 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 închiriere teren, situat în Mun. Ploiești, și în localitățile adiacente cu Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat este 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA, 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, comercială.

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 vânzătorului. Este o piață a vânzătorului.

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.

Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela se presupune că este construibilă, fiind permisă utilizarea rezidențială. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și

utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Se presupune ca este permisa legal utilizarea rezidentiala.

- *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.

Terenul evaluat prezinta forma regulata, front stradal cca 4 ml, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata, topografia terenului este plana, utilitatile zonei fiind la limita proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

- *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).

Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

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

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii/chiriei 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 ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele depreciarii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si in cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, 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 chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață 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.

6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea/chiria 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), zona 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/chiriei 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, zona, 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/chiriei de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

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 chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei 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 formă 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 si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randomentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea chiriei de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata. 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. Randomentul 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 chiriei 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 înlocuire 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 depreciilor: fizica, funcționala 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 unui activ 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 prețuri majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascutirea 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 chirie de piață a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent garaj	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6	135630	135630 UAT Ploiesti	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
TOTAL					22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".

Datele utilizate în procesul de estimare a chiriei 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 chiriei de piață 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 chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață 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, quantumul 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 chiria de piață determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

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

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

7.2. Concluzia asupra valorii

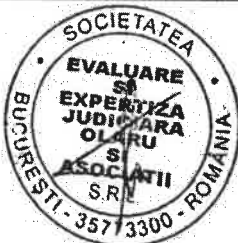
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață. Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chiria de piață propusă, estimată, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA	
					euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curți-construcții, aferent garaj	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6	135630	135630 UAT Ploiesti	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
TOTAL					22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

Art. 697 Noul cod civil (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".



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 și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Cante Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii				TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Ac	sol	Au	Adc	mp	mp	mp	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii, afherent garaj	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Cosanzeana Nr. 6	135630	135630 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Fara front siradal, acces din dreptunghiulara strada secundara asfaltata	Aprox.	22,00	n/a	n/a	22,00	n/a	n/a	n/a	22,00	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL								22,00	n/a	n/a	22,00	n/a	n/a	n/a	22,00	n/a	n/a	n/a	n/a

Intrare garaj - Str. Rodica.



Sursa: Geoportal ANCP

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Elemente de comparatie		Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Nr. crt.	Descriere comparabile:		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafața 22 mp, construit - garaj, situat pe Str. Cosanzeana Nr. 6, cartier Ploiesti Sud, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, zona mediana de sud a localitatii, front stradal cca 12 ml, acces din Str. Rodica strada secundara asfaltata. Vechinat: zona rezidentiala blocuri, case, vile. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa, infrastructura rutiera: strazi asfaltate. Pretabil utilizare rezidentiala. Evaluat in ipoteza speciala: liber de constructii, parcela constructibila.	Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 3.000 mp, situat in loc. Strejnicu pe strada Principala, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vechinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 10.000 mp, situat in Mun. Ploiesti, zona Nord, front stradal 30 ml, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vechinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 5.507 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107, zona Petrolul, 3 fonturi stradale 17,8 ml, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vechinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.			
	Suprafata (mp)		22,00	3.000	10.000	5.507			
	Inchiriere PUG/PUZ		n/a	n/a	n/a	n/a			
	CUT max:		n/a	n/a	n/a	n/a			
	POT max:		n/a	n/a	n/a	n/a			
	Pret Euro/mp/luna (unitate de comparatie)		1,00 €	1,00 €	1,00 €	1,00 €			
	Pret Euro/luna								
	Link:			https://www.publ24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan-anunt/inchiriere-teren/91371d337f3700/d74e881f73988he7.html	https://www.publ24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/teren-att-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4d80d9f6b5771dd406d44d99/4f05.html	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/suati-teren-construcții-de-inchiriat-XB1B0300K?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm_term=5507-0-5507			
	Tranzacție / Oferta			Oferta	Oferta	Oferta			
	Data ofertei			August 2023	August 2023	August 2023			
Pret de inchiriere (Euro/mp/luna)			1 €	1 €	1 €				
Explicatie				Maria de negociere estimata	Maria de negociere estimata	Maria de negociere estimata			
Ajustare in %				0%	0%	0%			
Ajustare in €				0 €	0 €	0 €			
1	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €			
Drept de proprietate		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin			
Explicatie			Similar	Similar	Similar	Similar			
Ajustare in %			0%	0%	0%	0%			
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €	0 €			
2	Pret ajustat (Euro/mp/luna)	Fara	1 €	1 €	1 €	1 €			
Restricții legale			Fara	Fara	Fara	Fara			
Explicatie			Similar	Similar	Similar	Similar			
Ajustare in %			0%	0%	0%	0%			
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €	0 €			
3	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €			
Conditii de finantare		De plata	De plata	De plata	De plata	De plata			
Explicatie			Similar	Similar	Similar	Similar			
Ajustare in %			0%	0%	0%	0%			
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €	0 €			
4	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €			
Conditii de vanzare		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective			
Explicatie			Similar	Similar	Similar	Similar			
Ajustare in %			0%	0%	0%	0%			
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €	0 €			
5	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €			
Chelt. necesare imediat dupa cumparare		Nu	Nu	Nu	Nu	Nu			
Explicatie			Similar	Similar	Similar	Similar			
Ajustare in %			0%	0%	0%	0%			
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €	0 €			
6	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €			
Conditii ale pietei		August 2023	August 2023	August 2023	August 2023	August 2023			
Explicatie			Similar	Similar	Similar	Similar			
Ajustare in %			0%	0%	0%	0%			
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €	0 €			
7	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €			
Localizare		Sitr. Cosanzeana Nr. 6, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova	Jud. Prahova, Loc. Strejnicu, zona Vest Ploiesti	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, zona Nord	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107			
Explicatie		Teren aferent garaj	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)			
Ajustare in %			0%	0%	0%	0%			
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €	0 €			
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		1 €	1 €	1 €	1 €			

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.
China de piata propusa a proprietatii evaluate a fost estimata in baza Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html>
[publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html)

publi24.ro

Contul meu   + Adaugă anunț

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

Salvează anunțul pe masa ta

Inchiriere teren

 Prahova, Stăgnicu   Vezi pe hartă

5 RON negociabil


Valabil din 27.07.2023 13.51.56


Descriere


Inchiriem teren in suprafata de 3000m in Strejnic pe strada Principala Ideal activitati comerciale


Vezi detalii pe www.rominio.ro 07xx xxx xxx Arată telefon


Anunturi recomandate





Inchiriere teren intravilan Boldesti-Scaleni intravilan
 Boldesti-Scaleni
300 EUR





Inchiriaz teren din 1 busteni
 Busteni
5 RON



Teren intravilan de vanzare
 Conduratu
18 000 EUR




Inchiriez , ocazie , sansa , profit
 Busteni
2 EUR





Inchiriu B4

0766699945

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adauga fisier ?

Trimite

 Fa oferta Salvează ca favorit Vizualizări: 22 Raporteaza

ganea

Vezi toate anunțurile

 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Comparabila 2 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/41d80d9f5771dd4016d449g4f05.html>
[publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/41d80d9f5771dd4016d449g4f05.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/41d80d9f5771dd4016d449g4f05.html)

publi24.ro

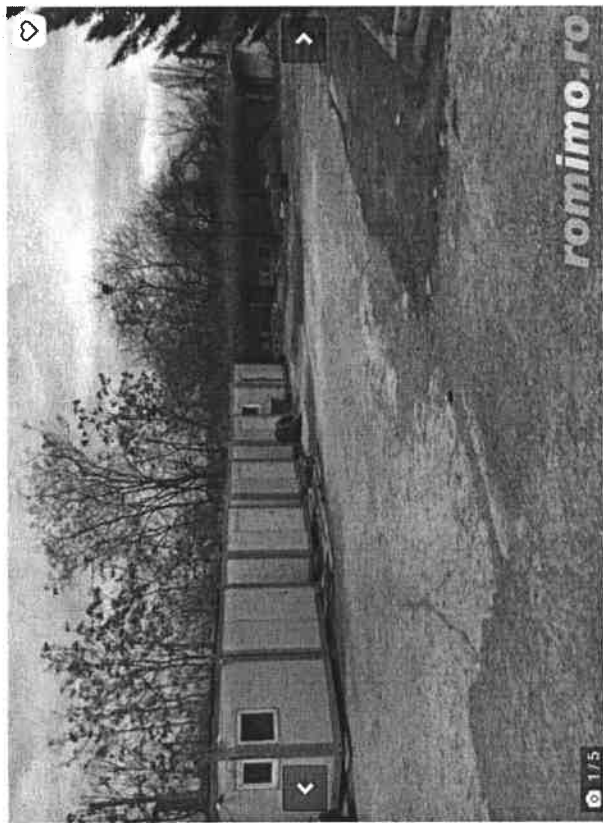
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

Teren Ploiesti de Inchiriat | Posibilitate Investitie

▼ Prahova Ploiesti ▼ Vezi pe harta

10.000 EUR

Valoarea estimata



Specificatii

Suprafata terenului	10000.0 m ²	Front stradal	30
Numar fronturi	1		

Descriere

Compania SOCIAL BALANCE va ofera spre inchiriere UN TEREN INTRAVILAN alflat in Ploiesti zona NORD

Terenul are o suprafata de 10 000mp si o deschidere la drum de 30m facand posibil accesul masinilor de mare tonaj.

Acesta reprezinta o posibilitate de investitie excelenta pentru supermarketul, businessul de concasare si reciclare etc.

Recomandarea Companiei SOCIAL BALANCE aceasta locatie este ideala pentru cei care sunt in cautarea unei zone Ultracentrale a orasului o zona cu acces rapid la supermarketul, saloane, gradinite etc.

TRUMP IMOBILIARE 0721 359 997

Contul meu

+ Adauga anunt

0721359997

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga telefon

Trimite

Fa oferta

Visualizări: 227

Raporteaza



Cristina Tudorache

Vezi toate anunturile

Unmascas

Distribuie anuntul pe



Adauga mai multe

comparabila 3 Link: https://www.imobiliare.ro/inchiriere-spatecomerciale/ploiesti/sud/teren-construit-de-inchiriat-X81B0300K?utm_source=imoradar2.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar2.ro&utm_term=5507-0-5507

imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro&utm_term=construcatii-de-inchiriat-XB180300K7

19.21 7.5: 33.33%, 10.7: 10.7%

5.507 € • TVA / month



Descriere

Proiectat, realizat, executat, executiv de constructii si proiecti, cu sediul din strada Bărbăntescu nr. 17, Având suprafața totală de 36,07 mp, cu 5 loc de activitate.

It is important to note that the utility of a service is not a function of the service's quality, but of the service's perceived quality. The perceived quality of a service is a function of the service's actual quality, but it is also a function of the service's perceived value.

Responsabilitate imediată în relația cu:

Specificatii

Urmareste-ne pe pagina de Facebook

ACORDAREA P. 19 IUL 2008

UTILITATI

[illegible][illegible]

UTILESTRATI

Current
Car
Cambridge
City

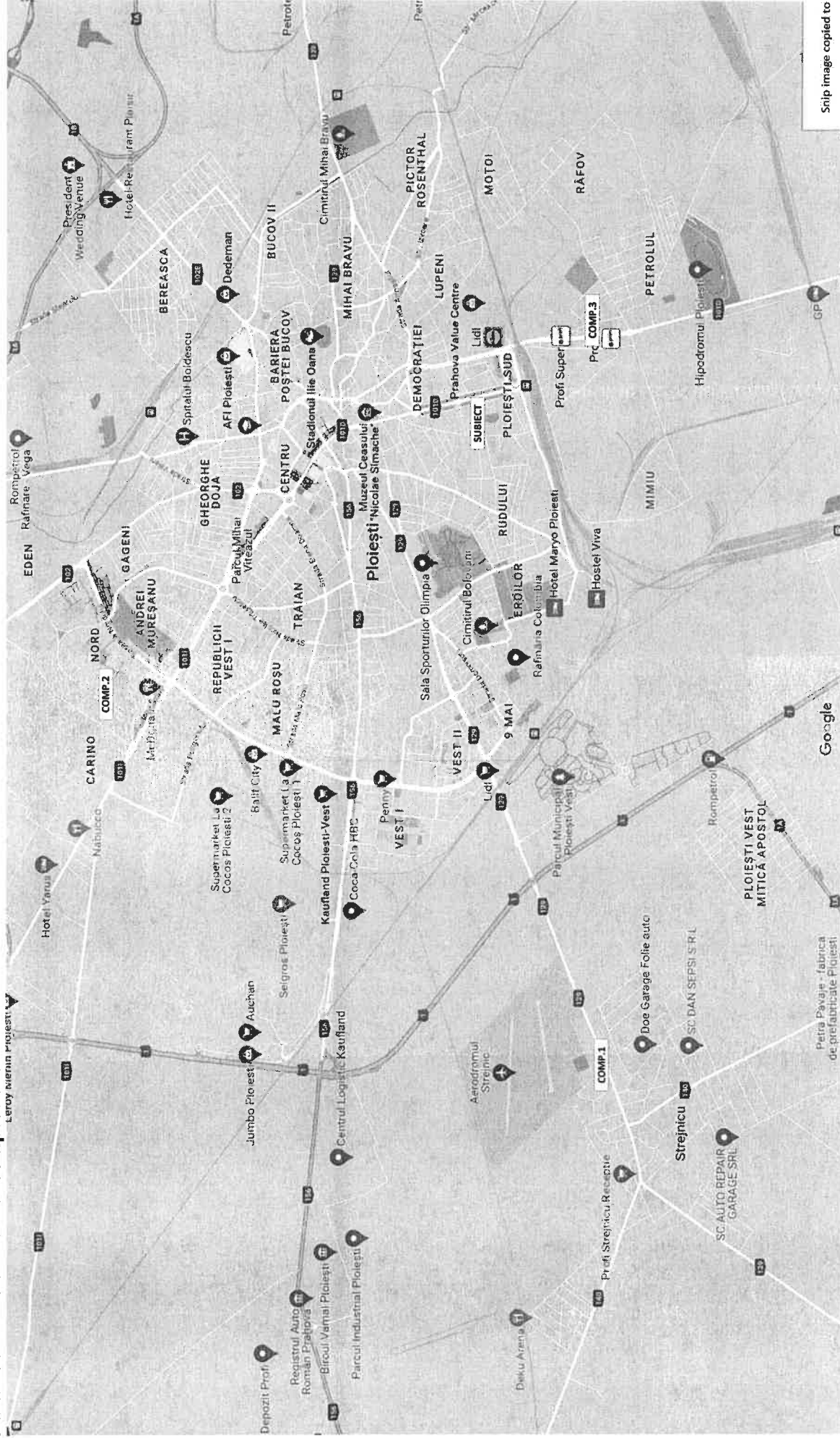
THE CHARACTERISTICS

[illegible]

DESTINATIE

rezeptionen

Harta localizare subiect si comparabile



Snip image copied to

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti- constructii, aferent garaj	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cosanzeana Nr. 6	135630	135630 UAT Ploiesti	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
TOTAL					22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	22,00 €	108,65 lei	264,00 €	1.303,80 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei							

Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit".

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	18.11.2022	135630	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 147065/18.11.2022	Suprafata 22 mp
2	August 2012	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	Ing. Mihai I. Mihaela Mariana	Ref: August 2012	Suprafata 22 mp
3	29.11.2006	n/a	HOTARAREA Consiliului Local Anexa Nr. 1 la HCL	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 267/29.11.2006	Teren garaj, suprafata 17,5 mp garaj + 4,5 curte = 22 mp
4	30.01.2013	n/a	HOTARAREA Consiliului Local Anexa Nr. 21 la HCL	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 21/30.01.2013	Teren garaj, suprafata 17,5 mp garaj + 4,5 curte = 22 mp

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Certificat de Urbanism (CU)
3	Fisa bunului imobil



HOTĂRÂREA Nr. 267

privind includerea unor imobile în

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

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

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

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

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

HOTĂRĂSTE:

- Art. 1 Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, cu înscrierea, conform legii, în Cartea Funciara provizorie.
- Art. 2 Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu



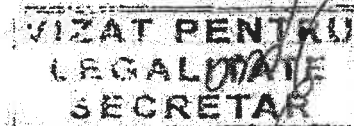
SITUATIA IMOBILELOR (LOCUINTE SI TERENURI AFERENTE) CE URMEZA A FI INCLUSE IN
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME SI PRENUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	OBS.
<u>CENTRUL 1</u>					
1.	Al. Odobescu nr.22	Nicolae Vasilica	Teren curte	472.12	
		Calin Corina	Teren curte	169.14	
2.	Al. Odobescu nr.32	Dobrescu Aurica	Teren curte	287.17	
3.	Al. Odobescu nr.52	Cremeneanu Ion	Teren curte	45.26	
4.	Al. Odobescu nr.67	Cretu Elena	Teren curte	128.06	
		Mocanu Ion	Teren curte	109.96	
		Nicolae Marina	Teren curte	247.22	
		Dragomir Elena	Teren curte	84.29	
		Naumovici Steliana	Teren curte	84.29	
		Mita Monica	Locuinta	62.86	
5.	Amurgului nr. 2	Bostoaca Georgeta	Locuinta	31.08	
6.	Arborilor nr.51	Comanita Nicolae	Teren curte	200.00	
7.	Arcului nr.1	Ganea Teodor	Teren curte	61.63	
8.	August Laurian nr.12	Detelbah Steliana	Locuinta	19.65	
9.	August Laurian nr.2	Negroiu Vasilica	Locuinta	25.67	
10.	Badesti nr. 5	Visan Sultana	Locuinta	43.16	
11.	Barbu Delavrancea nr.2	Micu Ioana	Locuinta	31.00	
		Stirbescu Genovi	Locuinta	31.20	
		Lichiardopol Dan	Teren curte	125.00	
		Dobrota Ion	Teren curte	129.00	

		Nedelcu Dorina	teren curte	50.21
		Ramboi Gheorghe	teren curte	60.54
		Lefter Petruta-Tatiana	teren curte	31.74
803.	Cercelus, nr.31	Grosu Aurica	teren curte	16.81
		Craciun-Dounia Mirela	teren curte	36.16
		Ricman Serban-Mihail	teren curte	118.91
		Manea Anica	teren curte	56.89
		Soare Georgeta	teren curte	33.97
804.	Cheia nr.18	Stemate Ivona	Locuinta	57.24
805.	Cheia nr.20	Dumitrescu Corneliu	Locuinta	55.38
806.	Ciprian Porumbescu nr.4,bl.15,ap.14	Dinicu Florinel	Locuinta	44.95
807.	C.Porumbescu,bl.15,ap.77	Nicolae Adrian	Locuinta	48.07
808.	Constructorilor, nr.1	Constantin Liliana	teren curte	130.22
809.	Constructorilor, nr.2	Achim Adela	teren curte	265.30
810.	Constructorilor, nr.4	Mihai Maria	teren curte	144.34
		Georgescu Vasile	teren curte	73.18
811.	Constructorilor, nr.5	Rata Dan-Gabriel	teren curte	71.70
812.	Constructorilor, nr.6	Haiduc vasilie	teren curte	71.16
813.	Corlatesti nr.16	Tomescu Ion	Teren curte	1575.00
814.	Cornatel nr.7 bl.60E ap.13	Rucareanu Tamara	Locuinta	50.10
815.	Cornatel nr.2 bl.1A AP.6	Tei Paulina	Locuinta	50.23
816.	Cornatel nr.4,bl.7 ap.10 sc A(fost Sabinelor 11 bl.7A ap.10)	Croitoru Maria	Locuinta	80.49
817.	Cosanzeana nr.3	Batmalai Anica	Locuinta	68.30
		Lefter Roxana	teren curte	34.10
		Luchin Nadejda	Locuinta	26.00
818.	Cosanzeana, nr.1	Mihailov Ana	teren curte	127.09
819.	Cosanzeana, nr.6	Radu Eugenia	teren curte	120.05
		Butoi Mihail	Garaj	12.50
820.	Cosanzeana nr.6	Podcanu Voica	teren garaj	12.50
821.	Cosimesti nr. 2A	Dumitru Marin	Locuinta	36.62

total 1116
total 1116

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI



HOTĂRÂREA NR. 21

cu privire la modificarea poziției 819, modificarea și completarea poziției 820 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* și modificarea poziției 31 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 133/27.06.2007 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Cristian Dumitru, Razvan Ion Ursu, Constantin Popa, Gheorghe Popa, Iulian Bolocan, precum și Raportul de Specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu prin care se propune, modificarea poziției 819, modificarea și completarea poziției 820 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* și modificarea poziției 31 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 133/27.06.2007 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*;

În baza prevederilor art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În temeiul art. 36, alin. (2), litera c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă modificarea poziției 819, modificarea și completarea poziției 820 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* și modificarea poziției 31 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 133/27.06.2007 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* conform anexelor 1 și 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Celelalte prevederi ale Hotărârilor Consiliului Local al municipiului

Art. 3. Direcția de Gestiune Patrimoniu va aduce la indeplinire prevederi prezentei hotărâri,

Art. 4. Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 30 ianuarie 2013

Președinte de ședință
Gheorghe Sîrbu



Contrasemnează Secretar
Oana Cristina Iacob

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
FOND LOCATIV



ANEXA NR. 1
LA HCL 21/2013

TABEL

cu modificarea și completarea pozițiilor 819 și 820
 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.
 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care*
alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

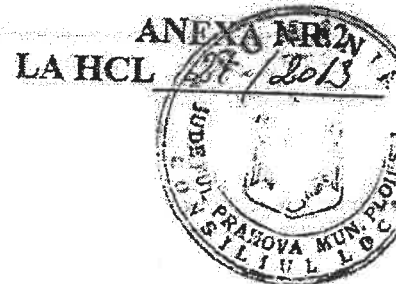
NR. POZ.	ADRESA IMOBIL	NUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
819	Cosanzeana nr.6	Radu Eugenia	Teren curte	149,54	
		Butoi Mihail	Garaj	12,50	
820	Cosanzeana nr.6	Podeanu Voica	Teren garaj	17,50	
		Podeanu Voica	Teren curte	4,50	

DIRECTOR EXECUTIV,
 Florin Petrace

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
 Amedeo Florin Tabîrcă

SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI
 ADMINISTRARE FOND LOCATIV
 Mitrea Luminita

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
FOND LOCATIV



TABEL

cu modificarea poziției 31
din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.
133/27.06.2007 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care
alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

NR. POZ.	ADRESA IMOBIL	NUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
31	Cosanzeana nr.6	Dobrescu Liana	Teren curte	123,96	

DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrace

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbîrca

SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI
ADMINISTRARE FOND LOCATIV
Mitrea Luminita

Intocmit: Mitrea Luminita



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 135630 Ploiești

Nr. cerere	147065
Ziua	18
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare

100121214615



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Cosanzeana, Nr. 6, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	135630	22	Construcția C1 înscrisă în CF 135630-C1; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 135630-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24497 / 09/04/2013		
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI (act administrativ nr. 133/27-06-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; act administrativ nr. 21/30-01-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; act administrativ nr. 2735/04-04-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, -DOMENIU PRIVAT	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	A1
33581 / 17/05/2013		
Hotarare Judecatoreasca nr. 7408, din 22/06/1995 emis de JUDECATORIA PLOIESTI;		
B3	se noteaza actualizarea Informatiilor cadastrale conform documentatiei tehnice avizate	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29209 / 24/04/2013		
Act Administrativ nr. 224, din 04/03/2010 emis de PRIMARIA PLOIESTI (act administrativ nr. 21980/03-05-2011 emis de PRIMARIA PLOIESTI; act administrativ nr. 1234/10-06-2009 emis de PRIMARIA PLOIESTI);		
C1	se noteaza contractul de inchiriere incheiat intre Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local in calitate de proprietar și Podeanu Voica in calitate de chirias	A1
54876 / 12/08/2013		
Act Notarial nr. 648, din 09/08/2013 emis de NP TOMESCU ALICE CRISTINA;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE asupra terenului aferent constructiei C1-garaj 1) UNGUREANU ION 2) UNGRUEANU DOINA GEORGETA	A1

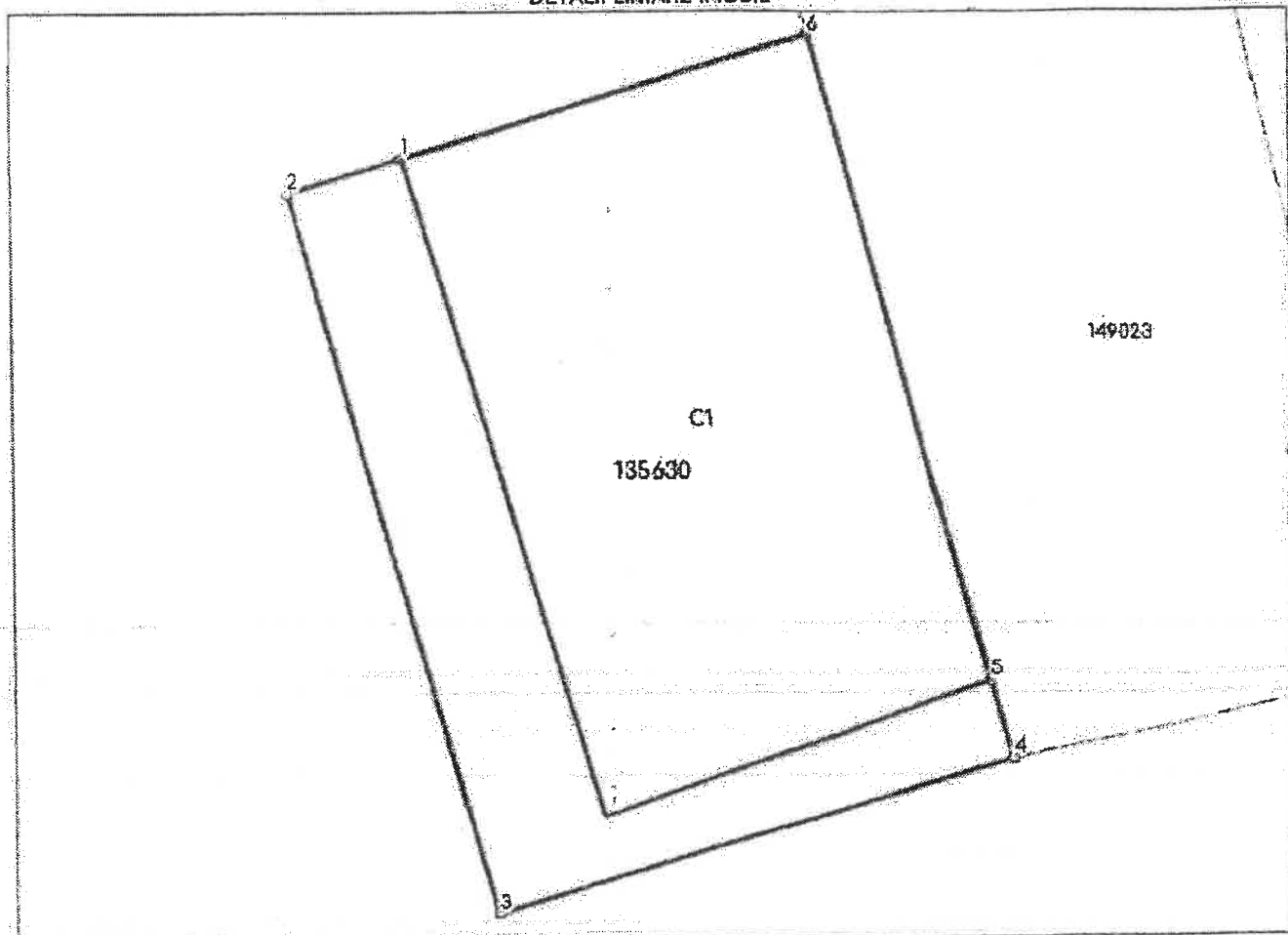
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
135630	22	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 135630-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	22	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.867
2	3	5.501
3	4	4.0
4	5	0.595
5	6	4.904
6	1	3.133

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

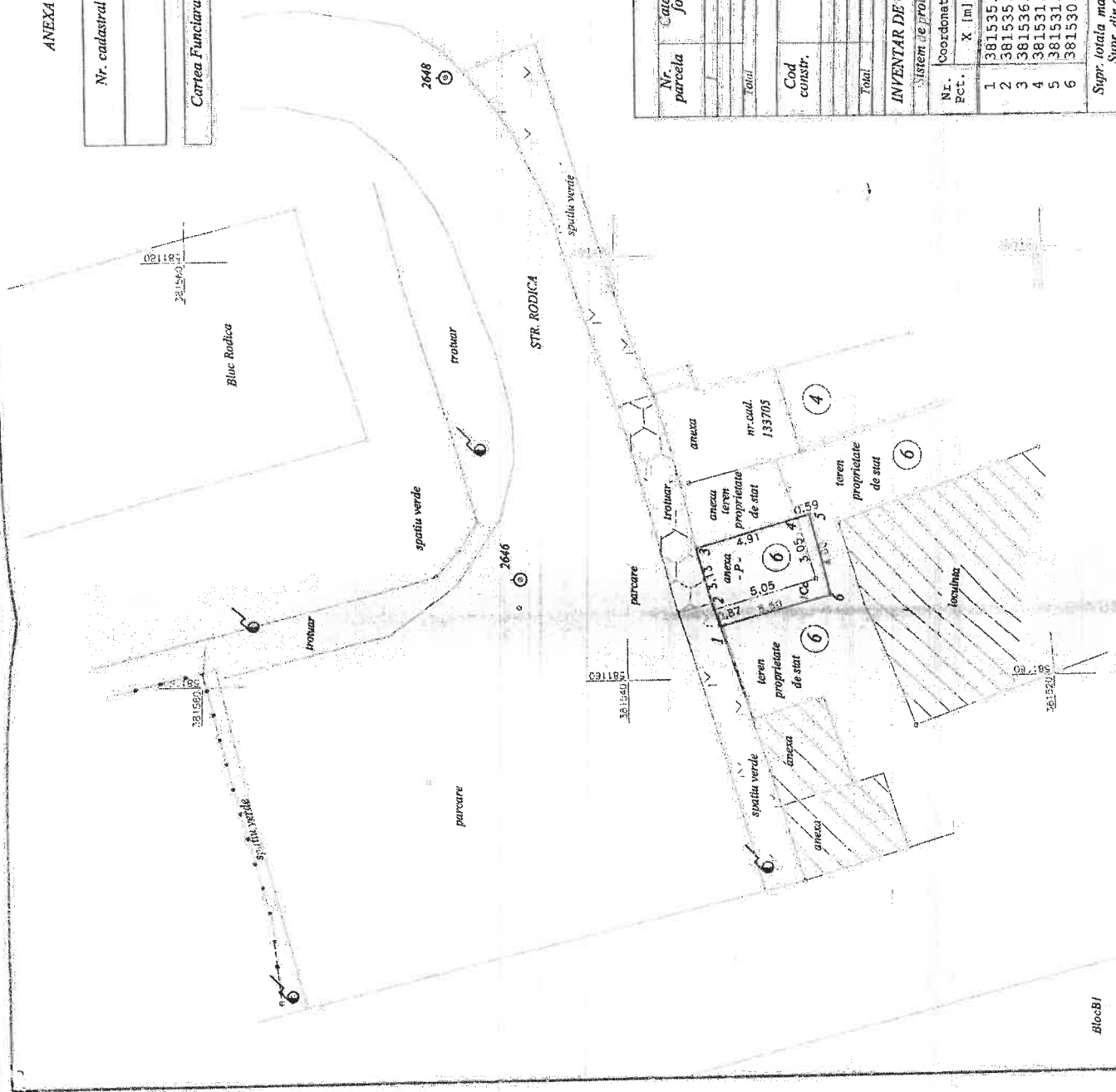
Data și ora generării,
18/11/2022, 11:35

ANEXA NR 2 la HCL

ANEXA 11 - PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOB.
SCARA 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	22 mp	mun. Ploiesti, str. Cosanzeana nr.6

Cartea Funciara nr.	U.A.T.	mun. Ploiesti, Intravilan
---------------------	--------	---------------------------



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
			teren nelucretilor
Total			
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata masurata la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
			anexa P-in suprafata masurata de 15.38mp nu face obiectul prezentei documentatii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie Nerezo 1970			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]
1		381535.559	581162.560
2		381535.811	581163.390
3		381536.706	581166.392
4		381531.989	581167.734
5		381531.417	581167.897
6		381530.268	581164.066
Supr. totala masurata = 22 mp			
Supr. din act = 22mp			

Executanti: Ing. MIHAI I. MIHAILA MARUANA
Autorizatie A.N.C.P.I. - Nr.0736/2010
Categoria A

Data: august 2012

Se confirma suprafata din masuratori si intrucerea imobilului in baza de date