

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție),
situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr. 6, ce aparține domeniului privat al Municipiului
Ploiești**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. _____ al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Mihai Cristian Ganea și Robert Ionuț Vâscan, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 377/16.10.2024 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr.6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere procesele verbale din data de 03.07.2024 și din data de 06.09.2024 precum și avizul din data de 06.09.2024 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând act de faptul că imobilul garaj (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în ” Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”- Anexa nr.1, poziția 819, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 137/31.03.2022, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție).

Ținând cont de adresa Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Ploiești nr.7294/21.11.2023;

În baza prevederilor art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.196, alin.(1), lit.a), art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr.2446/27.05.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L pentru imobilul garaj (teren+construcție) înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str.Cosânzeana nr.6, conform Anexei nr.1 ce face parte înregrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție) situat în Ploiești. Str.Cosânzeana nr.6, înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr.2 ce face parte intergrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) plata contravalorii imobilului adjudecat se face integral înainte de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare (la prețul adjudecat se adaugă cotă parte de T.V.A.);

b) în cazul în care câștigătorul licitației nu va achita prețul de adjudecare (inclusiv cota legală de T.V.A), în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, nu se va încheia contractul de vânzare-cumpărare;

c) contractul de vânzare-cumpărare ce are ca obiect imobilul adjudecat prin licitație publică va fi încheiat în termen de maxim 45 de zile calendaristice de la data la care rezultatele rămân definitive;

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

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.2(1), contractul de vânzare – cumpărare nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art.3 Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea imobilului garaj (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6 înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești este de 31.108,10 lei (valoarea nu conține T.V.A.) și este compus din:

- valoare teren = 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei
- valoare construcție = 4.143 euro, echivalent a 20.617,64 lei

Art.4. Aprobă Documentația de atribuire prin vânzare prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție), ce constituie Anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitația publică privind vânzarea imobilului garaj (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în următoarea componență:

MEMBRI:

-Consilier local
-Consilier local
-Consilier local
-Consilier local

Comisia va fi completată cu un reprezentant din cadrul Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Ploiești

MEMBRI SUPLEANȚI:

-Consilier local
-Consilier local

Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat de către doi reprezentanți ai Direcției Gestiune Patrimoniu, un reprezentant al Direcției Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, un reprezentant al Direcției Economice și un reprezentant al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

Art.6. Aprobă constituirea Comisiei de soluționare a contestațiilor, în următoarea componență:

MEMBRI:

-Consilier local
-Consilier local
-Consilier local

Secretariatul comisiei de soluționare a contestațiilor va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu și un reprezentant al Direcției Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia..

Art.7. Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică, Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Direcția Generală de Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ap.1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kiddoadvisors.ro
Web: www.kiddoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2446/27.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:

**Teren intravilan in suprafata de 17 mp si constructie C1- Garaj situate in Loc. Ploiești,
Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

14.05.2024

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.

SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare situate în Loc. Ploiești, Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan în suprafața din acte 17 mp, suprafața măsurată de 17 mp, cu categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr.149023 a localității Ploiești, având nr cadastral 149023, împreună cu construcția edificată pe acesta:
- C1- Garaj, cu regim de înălțime parter, având Sc= 17 mp, Sd= 17 mp, Su= 13.80 mp, înscris în Cartea Funciara nr 149023 a localității Ploiești, având nr cadastral 149023-C1.

Observatii: Nu e cazul.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea asupra valorii de piață, în vederea unei posibile tranzacționări pe piață liberă, ca și scop al evaluării, de către MUNICIPIUL PLOIESTI, în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIUL PLOIESTI- Domeniul Privat**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România):

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- 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
- Glosar 2022

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

- pentru estimarea valorii terenului:

Abordarea prin piață: 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei

- pentru estimarea valorii proprietății imobiliare:

Abordarea prin venit: 6.251 euro, respectiv 31.108,10 lei

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin venit**.

Astfel:

Valoare de piata = 6.251 euro, respectiv 31.108,10 lei , din care:

Valoare teren= 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei

Valoare constructie= 4.143 euro, echivalent a 20.617,64 lei

la cursul valutar de 4,9765 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 14.05.2024. Valoarea de piata nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren si amelioratiuni tip constructii in stadiu existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin venit, intarita de abordarea prin cost, pentru constructie cu teren, toate bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organisme autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: constructii cu teren;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Opinia exprimata nu reprezinta valoare de asigurare;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este obiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



CERTIFICARE

Prin prezenta în limita cunostintelor și informațiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SINTEZA EVALUarii	1
CERTIFICARE	3
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUarii	4
1.1.Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului	4
1.2.Drepturi de proprietate evaluate.	4
1.3.Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	4
1.4.Data estimarii valorii.	4
1.5.Moneda raportului.	5
1.6.Performanta garantiei.	5
1.7.Sursele de informații.	5
1.8.Clauza de nepublicare.Responsabilitatea fata de terti.	6
1.9.Ipoteze.	6
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1.Identificarea datelor. Situatia juridica	8
2.2.Descrierea amplasamentului	8
2.3.Descrierea amenajarilor si constructiilor	10
2.4.Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)	14
2.5.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	18
2.6.Analiza ofertei	20
2.7.Analiza cererii	21
2.8.Echilibrul pietei. Previziuni	22
3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	33
3.1.Cea mai buna utilizare (CMBU)	33
3.2.Date privind modul de realizare a evaluarii	36
3.3.Abordarea prin cost	36
3.4.Abordarea prin venit	41

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și utilizatorul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in Loc. Ploiești, Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan în suprafata din acte 17 mp, suprafata masurata de 17 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, înscris în Cartea Funciara nr.149023 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 149023, împreuna cu constructia edificata pe acesta:
- C1- Garaj, cu regim de inaltime parter, avand Sc= 17 mp, Sd= 17 mp, Su= 13.80 mp, inscrist in Cartea Funciara nr 149023 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 149023-C1.

Observatii: Nu e cazul.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea asupra valorii de piata, in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, ca si scop al evaluarii, de catre MUNICIPIUL PLOIESTI, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIUL PLOIESTI- Domeniul Privat**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Prezentul Raport de evaluare se adresează lui **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, în calitate de **client** si de **utilizator desemnat**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI-DOMENIUL PRIVAT**, asa cum reiese din actele de prezentate:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 25205/20.02.2024
- Plan
- Hotararea nr. 267 privind includerea unor imobile in Inventarul Bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești din data de 29 noiembrie 2006
- Anexa nr 1 la HCL 267
- Certificat de urbanism nr 219/18.03.2024

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate compusa din constructie si teren aferent, asa cum se prezinta la data evaluarii.

1.3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare 2020. Conform standardelor, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi

schimbat la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic în evaluare, se tranzacționează în mod normal. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate: Standarde de evaluare ANEVAR, 2022

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și conformare

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

Glosar 2022

1.4. Data estimării valorii.

Evaluarea s-a făcut la data de **14.05.2023**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **14.05.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată de către Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al firmei de evaluare în data de 14.05.2024 în prezența reprezentantului clientului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

1.5. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

1.6. Sursele de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumparatori și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului, considerată confidențială

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

1.7. Clauza de nepublicare. Responsabilitatea față de terți.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu

există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafetele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării;
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii sau pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.
- 1.8.2 Ipoteze speciale: **Nu e cazul.**

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in situat in Loc. Ploiești, Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan în suprafata din acte 17 mp, suprafata masurata de 17 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr.149023 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 149023, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
- C1- Garaj, cu regim de inaltime parter, avand Sc= 17 mp, Sd= 17 mp, Su= 13.80 mp, inscris in Cartea Funciara nr 149023 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 149023-C1.

Observatii: Nu e cazul.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea asupra valorii de piata, in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, ca si scop al evaluarii, de catre MUNICIPIUL PLOIESTI, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIUL PLOIESTI- Domeniul Privat**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Documente de baza avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 25205/20.02.2024
- Plan
- Hotararea nr. 267 privind includerea unor imobile in Inventarul Bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești din data de 29 noiembrie 2006
- Hotararea nr 358/31.07.2023 privind Inchirierea prin licitatie publica a imobilului- garaj inscris in Cartea Funciara nr 149203, situat in Ploiesti, Str Cosanzeana nr 6, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti.
- Anexa nr 1 la HCL 267
- Relevu
- Certificat de urbanism nr 219/18.03.2024

2.2. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona mediana, zona Eminescu, pe Str Cosanzeana.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla spatii comerciale de tipul restaurante, spatii birouri, spatii bancare, Winmarkt Big, Gara Ploiesti Sud. In imediata apropiere se intalnesc blocuri vechi de locuinte, cu regim de inaltime P+4E.

Accesul la imobil se face din drum public- Str Rodica, la care are un front stradal de 3.115 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren nu este imprejmuit.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

2.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Constructie C1-Garaj

Regim inaltime Parter

Anul edificarii: nu am avut informatii

Sc= 17 mp

Sd= 17 mp

Su=13.80 mp

Caracteristici	Descriere		Starea tehnica
Infrastructura	Fundatii: beton		buna
Suprastructura	structura de rezistenta : caramida		buna
Pardoseli	beton		buna
Inchideri	Perimetrale	caramida	buna
Finisaje exterioare	-		-
Finisaje Interioare	Compartimentari interioare	caramida	buna
	Tencuieli	simple	satisfacatoare
	Zugraveli	Simple	satisfacatoare
Tamplarie	Exterioara	metalica	satisfacatoare
		-	
	Interioara	-	-
Instalatii electrice	Trasee	ingropate	satisfacatoare
	Prize	monofazate	satisfacatoare
	Distributie	-	-
	Iluminat	-	-
Instalatii termice	Sursa	-	-
	Trasee	-	
	Corpuri radiante	-	
Instalatii sanitare	Trasee	-	-
	Corpuri sanitare	-	
Instalatii PSI	Alarmare	-	-
	Stingere	-	-
Alte instalatii	Climatizare	-	-
	Ventilatie	-	-
	Alarma antiefracție	-	-
	Sistem monitorizare video	-	-
Alte elemente anexe	-		

2.4. Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

2.5. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata spatiilor de depozitare din zona mediana a municipiului Ploiesti-zona Eminescu si zone similare ca atractivitate. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori in general persoane fizice si juridice.

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendinta generală este de dezvoltare ca zona mixta (comerciala si rezidentiala).

2.6. Analiza ofertei

În piața imobiliară, anul 2023 a adus provocări atât pentru cumpărători, cât și pentru jucătorii activi pe segmentul rezidențial. Specialiștii cred că a fost un an de revenire după un 2022 dificil.

Românii pot lua în considerare o achiziție în 2024. Totuși, o scădere dramatică a prețurilor nu va avea loc.

În ciuda inflației, a dobânzilor ridicate și a stării generale de instabilitate, prețurile solicitate la vânzare nu au scăzut și, în lipsa unor dezechilibre macroeconomice majore, nici în 2024 nu vor ajunge să scadă.

Segmentul închirierilor poate fi considerat "vedeta" pieței rezidențiale, după o evoluție spectaculoasă în 2023. Interesul pentru chirii a crescut semnificativ, pe fondul dificultăților întâlnite pe piața de creditare de către unii dintre potențialii cumpărători, iar proprietarii l-au valorificat prin majorări ale prețurilor.

"Performanțele pieței rezidențiale au reușit să depășească și cele mai optimiste așteptări. Prețurile au rezistat presiunii. Oferta a scăzut puternic. Cererea a crescut cu până la 40% pe anumite segmente. Iar numărul tranzacțiilor a crescut semnificativ în ultimul trimestru al anului. Dacă dobânzile continuă să scadă către un nivel și mai confortabil, vom avea toate condițiile de piață îndeplinite pentru ca anul 2024 să fie unul de revenire puternică a segmentului rezidențial. Românii care au o nevoie imobiliară, își permit să cumpere, dar încă așteaptă o scădere dramatică a prețurilor locuințelor, le sugerăm să reanalizeze datele și să ia în considerare o achiziție în 2024", a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Anul 2023, în imobiliare, pe scurt:

Interesul potențialilor cumpărători și chiriași pentru locuințele disponibile pe piața rezidențială a crescut chiar și cu 40% în unele cazuri.

Cumpărătorii au fost într-o stare de așteptare, urmărind atent ofertele din piață, dar fără ca această cerere în creștere să se materializeze într-un număr mai mare de tranzacții.

În total, aproape 453.900 de potențiali cumpărători și circa 287.700 de potențiali chiriași și-au căutat o casă sau un apartament pe Imobiliare.ro pe parcursul acestui an.

În total, la nivelul pieței rezidențiale au fost disponibile la vânzare aproximativ 313.000 de locuințe și la închiriere aproape 217.200 de locuințe.

Scumpiri semnificative în cazul apartamentelor de închiriat, pentru unul cu 2 camere bugetul este de 490 euro/lună

Cluj-Napoca, cel mai scump oraș și în 2023, cu cea mai mare creștere a cererii în rândul cumpărătorilor, cu 39%,

Prețul mediu solicitat în cazul apartamentelor s-a majorat cu 4% și a atins pragul de 2.500 euro/mp util. Chiria medie pentru un apartament cu 2 camere s-a majorat cu 11% anul acesta și a ajuns la 500 euro/lună.

Brașovul, al doilea cel mai scump oraș din țară, unde peste 35.000 de potențiali cumpărători și-au căutat pe parcursul anului o casă sau un apartament în Brașov pe Imobiliare.ro, cu 12% mai mulți decât anul trecut.

Numărul celor interesați de proprietățile rezidențiale din Brașov îl depășește pe cel din alte orașe mari din țară precum Cluj-Napoca, Iași sau Constanța.

Un apartament cu 2 camere poziționat într-o zonă centrală sau semicentrală, cu un grad mediu de ocupare de 60% pe lună, se închiriază la un preț de 70-75 euro/noapte, rezultând un venit de circa 1.350 de euro, din care se scad diverse costuri necesare întreținerii locuinței și găsirii clienților, rezultând un venit mediu lunar de până la 850 euro.

Apartamentele din Brașov continuă să se scumpească. Prețul mediu solicitat la vânzare a ajuns în jurul valorii de 1.620 euro/mp util în 2023; al doilea cea mai ridicat din țară.

Și în cazul chiriilor observăm majorări. Un apartament cu 2 camere poate fi închiriat, în prezent, cu 450 euro/lună.

Excepția de pe piața rezidențială din Constanța unde cererea de pe piața rezidențială a crescut pe parcursul

anului 2023, dar avansul a fost mult mai lent decât în cazul celorlalte centre regionale majore din țară.

Chiar și în aceste condiții, aproximativ 31.000 de potențiali cumpărători și peste 23.300 de potențiali chiriași și-au arătat interesul pentru casele și apartamentele listate pe Imobiliare.ro.

Dacă în cazul ofertei disponibile la vânzare tendința de scădere se păstrează, pe segmentul de închirieri întâlnim un avans cu aproape 30%.

Prețul mediu solicitat de către proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele scoase la vânzare în orașul de pe litoral este similar cu cel înregistrat în Timișoara, respectiv de 1.500 euro/mp util. S-a putut observa, astfel, un avans cu 3% în 2023 comparativ cu anul anterior.

Majorarea de pe segmentul chiriilor a fost, în schimb, cea mai semnificativă din rândul marilor orașe analizate de Imobiliare.ro, respectiv cu 29%. Un apartament cu 2 camere poate fi închiriat, la ora actuală, cu 450 euro/lună.

Iași: semnal de alarmă privind oferta de locuințe noi, interesul pentru proprietățile rezidențiale disponibile la vânzare în Iași este în creștere comparativ cu anul trecut.

Aproximativ 32.300 de potențiali cumpărători și-au căutat viitoarea locuință pe Imobiliare.ro în intervalul 1 ianuarie - 5 decembrie 2023. Cererea este tot mai mare și pe segmentul de închirieri.

Numărul caselor și apartamentelor disponibile la vânzare a scăzut cu 34%, acesta fiind al doilea cel mai mare declin înregistrat în rândul celor șase orașe analizate.

Apartamentele din Iași s-au vândut, anul acesta, cu un preț mediu de 1.420 euro/mp util, cel mai scăzut înregistrat în rândul celor șase mari orașe analizate de Imobiliare.ro.

Chiriile s-au scumpit cu 14% pe plan local, dar chiar și așa proprietarii solicită unele dintre cele mai accesibile prețuri pentru apartamentele lor. Bugetul mediu necesar pentru închirierea unui apartament cu 2 camere a fost anul acesta de 400 euro/lună.

Timișoara, cea mai mare cerere în rândul centrelor regionale, unde interesul pentru proprietățile rezidențiale din Timișoara se menține puternic.

Aproximativ 38.300 de potențiali cumpărători și-au căutat, în 2023, un apartament sau o casă în Timișoara pe Imobiliare.ro. Acesta este cel mai mare număr de potențiali cumpărători înregistrat în centrele regionale, după București.

Un avans cu 20% s-a înregistrat și la nivelul cererii pentru locuințele de închiriat.

Oferta a urmat tendința de scădere apărută și în celelalte orașe mari, în timp ce prețurile au avansat ușor. Proprietarii și dezvoltatorii au solicitat, în medie, 1.500 euro/mp util pentru apartamentele scoase la vânzare anul acesta și 360 euro/lună pentru locuințele cu 2 camere listate la închiriere.

Timișoara se menține, astfel, unul dintre cele mai accesibile orașe mari din țară pentru chiriași.

Oferte de inchiriere spatii depozitare/garaje:

Ploiesti garaj de inchiriat

Prahova, Ploiesti Vezi pe harta

Specificații

Suprafata utila

25.0 m²

Descriere

Ploiesti zona AF1 ARTSANI inchiriez garaj pe termen lung pentru masina sau depozitare

100 EUR negociabil

anunt de inchiriere 12:13:53



0733221277

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Pret inchiriere: 4 euro/mp.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/ploiesti-garaj-de-inchiriat/i624e3892h8770e310787e0644793h1f.html>



Postat 15 mai 2024

Inchiriere loc parcare subteran zona 9 Mai

85 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Tip: Garaj

Pretabil pentru: Autoturism

Suprafata: 17

Securitate: Monitorizare video

DESCRIERE

Loc parcare individual
Subteran
Acces 24/24
Monitorizat video
Zona 9 Mai
Str Muscel (registru comerțului)
Minim 6 luni
Ctr la ANAF

Pret inchiriere 5 euro/mp.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-loc-parcare-subteran-zona-9-mai-IDiib7T.html>

PRIVAT



Petre Daniel

Pe OLX din februarie 2019

Activ pe 15 mai 2024

Trimite mesaj

072 292 3953

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Ploiesti,
Prahova

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Publicitate:



Inchiriez Garaj Cu Elevator

Ploiesti



ID: 1585371 Găsite: obx.ro

Vizualizări: 13

Prețuri

Descriere

Detalii

Prezzi



Inchiriez garaj cu elevator Ploiesti

200 €

Mergeți la anunț →

<https://www.anunturiin.ro/inchiriez-garaj-cu-elevator-1585371.html>**Inchiriez Loc Parcare Mihai Bravu(Teleajen)**

Ploiesti



ID: 767004 Găsite: obx.ro

Vizualizări: 4

Prețuri

Descriere

Detalii

Prezzi



Inchiriez loc parcare Mihai Bravu(Teleajen) Ploiesti

200 RON RON

Mergeți la anunț →

Prețuri

Descriere

Detalii

Detalii

Tip	Parcare Exterioară	Potabil Pentru	Autoturism
Capacitate	Un Autovehicul	Suprafata	14
Securitate	Monitorizare Video, Acces Controlat	Preț	200 RON
Oras	Ploiesti	Categorie	Parcări Si Garaje De Inchiriat

Pret inchiriere 2.87 euro.

<https://www.anunturiin.ro/inchiriez-loc-parcare-mihai-bravuteleajen-767004.html>

€ 200,00

Mergeți La Anunț →

SIMILAR



Inchiriez garaj

101 €

RON 200,00

Mergeți La Anunț →

SIMILAR



Inchiriez loc parcare

60 €

2.7. Analiza cererii

În accepțiunea SEV, participanții de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.

Numărul apartamentelor și caselor listate la vânzare s-a redus, la nivel național, cu 25%, iar cel al proprietăților de închiriat cu 10%.

O cerere mare raportată la oferta de la nivelul pieței locale a apărut în Constanța, cu 29%.

La polul opus s-a aflat Timișoara, unde proprietarii au mărit chiriile cu 3%. Aici găsim unele dintre cele mai accesibile chirii solicitate în marile orașe din țară.

Cerere cu 35% mai mare pe chirii în București, a doua cea mai mare creștere a cererii pentru proprietățile disponibile la vânzare, după cea din Cluj-Napoca.

Peste 226.000 de potențiali cumpărători au căutat o casă sau un apartament în București pe Imobiliare.ro în intervalul 1 ianuarie - 5 decembrie 2023.

Tot în București întâlnim și cel mai mare avans în interesul pentru proprietățile listate la închiriere, cu 35% față de 2022.

Numărul caselor și apartamentelor scoase la vânzare s-a redus cu 30% în perioada 1 ianuarie - 5 decembrie 2023 comparativ cu același interval al anului trecut.

Aceasta este a treia cea mai puternică reducere a ofertei apărută la nivelul marilor orașe din țară, după cele din Cluj-Napoca și Iași.

Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele listate la vânzare a avut în ultimul an o ușoară scădere, de 1%, până la pragul de 1.580 euro/mp util.

Capitala are cea mai scumpă ofertă high-end din țară, cu zone unde prețurile depășesc 2.600 euro/mp util și se îndreaptă spre pragul de 3.000 euro/mp util, zonele Aviatorilor-Kiseleff, Primăverii sau Herăstrău.

2.8. Echilibrul pieței

Chirii În primul trimestru nu au fost înregistrate modificări ale chiriilor pentru spațiile de depozitare și din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizările lui potentiale.

Posibilitatea indepartarii constructiilor existente subliniaza conceptul celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber, chiar si atunci cand exista constructii pe acel teren.

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica ridicarea de constructii. Acest lucru se intampla adesea atunci cand apare deprecierea externa a pietei (ex. atunci cand piata imobiliara este supraaglomerata, costurile financiare foarte mari impiedica constructia).

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.

In acest caz trebuie sa se determine care utilizari sunt permise legal.

Restrictiile private de zonare, normele de construire, reglementarile de utilizare, precum si reglementarile asupra mediului inconjurator.

Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentatiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze.

Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.

Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizarile existente ale terenului din zona si utilizarile pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse in trecut, nu sunt luate in considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

Pentru terenul analizat, tinand cont de reglementarile urbanistice ale zonei, vecinatatile si granitele

proprietatii analizate, precum si de utilizarea prezenta (conform autorizatii de construire si procese verbale de receptie constructii existente), rezulta ca utilizarea prezenta (cea rezidentiala) este cea permisa legal si ca posibilele utilizari probabile ca fiind permisibile din punct de vedere legal sunt inexistente.

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

Acesta analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundatiile si cutremurele afecteaza utilizarile pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de vizibilitatea si marimea ei. Capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice sunt de asemenea factori importanti.

Utilizarea diferita de cea prezenta a terenului ar implica modificarea autorizatiilor de construire, desfiintarea constructiilor prezente, si reconstruire, rezultand costuri foarte mari. Utilizarea posibila legala (cea prezenta, rezidentiala) coroborata cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduc la concluzia ca este posibil fizic ca terenul sa fie rezidentiala.

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

Numai acele utilizari care indeplinesc primele doua criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile ei si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Daca utilizarile fizic posibile si permise legal produc venit, analiza fezabilitatii financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizarile potentiala este probabil sa produca un venit (sau profit) egal sau mai mare decat suma necesara pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligatiilor financiare si amortizarii investitiei.

Daca utilizarile nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obtinerea de profit egal sau mai mare decat suma necesara pentru constructie si vanzare a proprietatii. Analize ale cererii si ofertei si localizarii sunt necesare pentru identificarea acelor utilizari care sunt fezabile din punct de vedere financiar si pentru identificare acelei utilizari care este maxim productiva.

Orice depreciere externa legata de o utilizare specifica trebuie inclusa in testul fezabilitatii financiare.

Din concluziile rezultate mai sus si din faptul ca alte dezvoltari alternative nu sunt momentan permise legal si fizic rezulta ca dezvoltarea rezidentiala (cea prezenta) este cea mai fezabila.

Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

Acesta se aplica utilizarilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza aditionala a fortelor de piata ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.

Testul de adreseaza nu numai valorii create in urma utilizarii maxim productive, ci si a costurilor necesare obtinerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si indepartarea constructiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizarile financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu riscul acceptat de piata si cu rata rentabilitatii pretinsa de piata pentru aceasta.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mentina pe amplasament pe toata durata vietii normale a constructiilor.

Durata de viata normala depinde de tipul cladirilor, de calitatea constructiei si de alti factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajarile) produse de constructii reflecta un program de utilizare a terenului bine

intocmit si de obicei foarte concret.

Nu este cazul.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in situatia actuala (a dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara rezidentiala) care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala : pentru dezvoltarea prezenta exista. Analiza unor alte dezvoltari rezidentiale se poate face doar in ipoteza obtinerii modificarii planului urbanistic, implicand costurile necesare si demolarea constructiilor existente in prezent, ceea ce nu este posibil.
- Fizic posibila : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate ;
- Fezabila financiar si maxima productiva : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietati posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea prezenta conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta **terenului liber pentru utilizare rezidentiala**.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind construit

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:

- demolarea constructiei existente si redevoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

In cazul analizat aceasta este singura fezabila.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redevoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate rezidentiala (utilizare prezenta).

Nu este cazul.

3.2. Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piata pentru teren, respectiv abordarea prin cost si abordarea prin venit pentru constructie cu teren.

Abordarea prin piata se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vandute, luand în considerare elementele de comparație si efectuand corecții pentru diferentele dintre acestea.

Abordarea prin cost se bazeaza pe estimarea proprietatii prin calculul costului de inlocuire al constructiilor la care se adauga valoarea terenului.

Abordarea prin venit este bazata pe premisa ca valoarea proprietatii este egala cu suma beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate in bani.

3.3. Abordarea prin cost

Aceasta consta in evaluarea terenului (valoare de piata) la care se adauga costul de inlocuire net al amenajarilor acestuia.

Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului s-a utilizat abordarea prin piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Abordarea prin piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii juste se face prin analizarea pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati, pentru care se cunosc valorile de tranzactie, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu proprietati similare efectuate in aceeasi zona.

Valorile selectate in urma ofertelor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt corectate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.

Evaluarea terenului se face in ipoteza ca este liber.

Comparabilele utilizate sunt urmatoarele:

Comparabila 1

Prima Pagina > Trezimi kërkesë të varurave të Fletëve > Tërë kërkesë të varurave, nga Ana Letales, 508 mb

Suprafață teren = 533 mp



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp

120.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH51739G**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	533 mp	Categorie:	Intravilan
Fronti strada:	32.35 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	170.35 mp
Tip teren:	Construcții		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

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

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

Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ana-ipatescu-533-mp-msh51739g>

Comparabila 2

Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna

② Ploiești, zona Central - Vezi hartă




 Salvează



Antonio Popescu
 Managing Partner & Property Advisor
 ARHOME 



0758 098 383
 0746 889 900

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 WhatsApp
  Facebook
  Email
  Copiază







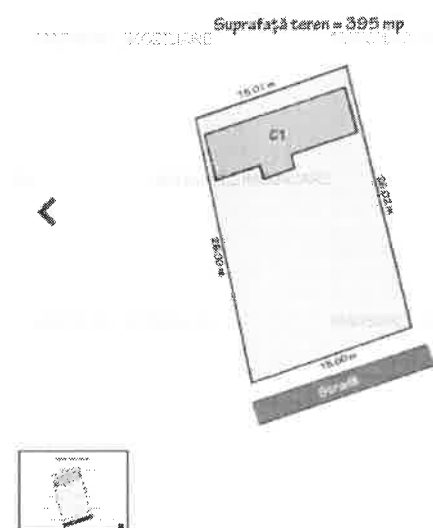



in: obliare.ro
finance

Vrei un credit
croit pentru tine?



Comparabila 3



Teren intravilan de vanzare, zona Sud, 395 mp

95.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH7502M3

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	395 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	15 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Terenul dispune de fosa septica.

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Localizare



Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Teren imprejmuit

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

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-sud-395-mp-msh7502m3>

Grila de calcul este urmatoarea

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		120,000	137,000	95,000
Suprafata- m ²	17.00	533	593	395
Pret oferta €/m ²		225	231	241
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		34	35	36
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		191	196	204
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		191.4	196.4	204.4
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		191	196	204
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		191	196	204
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		

Conditii de piata	May-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		191	196	204
Localizare	Loc. Ploiești, Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova	Ploiesti- zona Ana Ipatescu	Ploiesti- zona Bobalna	Ploiesti- zona sud
Ajustare		-15%	-15%	-30%
Valoarea ajustare		-28.71	-29.46	-61.33
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de acces/vizibilitate.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	3	32	30	15
procentul laturilor	0.57	1.96	1.52	0.57
Ajustare		-15%	-10%	0%
Valoarea ajustare		-28.71	-19.64	0.00
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor 1 si 2 pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	17.00	533	593	395
Ajustare		10%	10%	5%
Valoarea ajustare		19.14	19.64	10.22
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.		
Alte ajustari	teren neconstruibil datorita dimensiunilor	constructii demolabile	liber	constructie demolabila
Ajustare		-15%	-20%	-15%
Valoarea ajustare		-28.71	-39.27	-30.66
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru ca terenul evaluat este neconstruibil din punct de vedere al dimensiunilor (comparabilelor 1 si 3 li s-a aplicat si o ajustare pozitiva de 5 % deoarece se vand cu constructii demolabile).		
		da	da	da
Ajustare neta		-67	-69	-82
		-35%	-35%	-40%
ajustare bruta		105.25	108.01	102.22
		46.75%	55.00%	50.00%
Pret ajustat		124	128	123
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	124.00	617.09		
Valoare teren	2,108.00	10,490.46		
Curs Euro	4.9765		3	

Abordarea prin cost se bazează pe estimarea proprietății prin calculul costului de înlocuire a construcției.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- Estimarea deprecierei acumulate
- Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Conform definițiilor:

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Costul unitar depinde de dimensiune, și anume, scade cu creșterea suprafeței sau volumului clădirii, dat fiind faptul că instalațiile de natură imobiliară, ferestre, uși, lifturi și alte grupuri de componente imobiliare, nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare.

În această metodă se va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau se va corecta un cost unitar barem, ținând cont de diferențele de dimensiune, formă, finisaje, dotare cu instalații, iar dacă este cazul și cu un indice aferent diferenței de timp între data elaborării costului barem și data evaluării.

Pentru evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat au fost urmăriți următorii pași:

1. Stabilirea valorii de înlocuire/reconstrucție totală prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii. Aceste costuri au fost determinate conform „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Schipou editia 2010 actualizată, editura IROVAL București”.

În lipsa prețurilor de contract se poate utiliza costul total de nou al unei clădiri care îndeplinește următoarele condiții:

- Construcțiile să reprezinte cea mai bună utilizare a amplasamentului,
- Proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat;
- Cererea și oferta sunt în echilibru,
- Valoarea amplasamentului poate fi determinată (ea va urma scăzută din prețul de vânzare a proprietății comparabile)

Referitor la raportul instalații și costurile de bază ale clădirii se menționează că cele dintâi tind să mărească costul unitar și se uzează mai rapid decât elementele construcției propriu-zise.

În efectuarea corecțiilor se ținea seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației puse la dispoziție de către client, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor componentelor ale bunului de evaluat s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii,
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente,
- se efectuează încadrarea clădirii în una din fisele de evaluare,
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări,
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de preturi .

2. Calcularea și deducerea deprecierii și altor pierderi de valoare ale construcțiilor, cauzate de deteriorarea fizică și de deprecierea rezultată din modificările tehnologice sau ale pieței.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție/inlocuire ce poate apărea din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin analizarea vârsta-durata de viață, ce utilizează durata de viață economică care ia în considerare toate cele trei componente ale deprecierii într-o singură estimare.

Durata de viață economică totală a unei clădiri începe cu construirea ei și se încheie atunci când clădirea nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare (nu mai contribuie la valoarea amplasamentului la cea mai bună utilizare a sa). La estimarea duratei de viață economică a unei proprietăți imobiliare, se ia în considerare toate aspectele proprietății și ale pieței acestia, incluzând calitatea și țara construcției, utilitatea funcțională a clădirilor și condițiile de piață și de localizare.

Durata de viață economică a unei clădiri este determinată de un anumit număr de factori, printre care:

-considerente de natură fizică (ex. Rata cu care componentele fizice ale clădirii se uzază, ținând seama de calitatea construcției, utilizarea proprietății, nivelul de întreținere și clima regiunii).

-considerente de natură funcțională (tehnologiile de construire, preferințele arhitecturale, eficiența energiei, designul clădirilor).

-considerente de natură externă, adică influențele pe termen scurt și pe termen lung, precum stadiul ciclului de viață al vecinătății, disponibilitatea și posibilitatea de finanțare, factorii cererii și ofertei.

În cazul analizat am aplicat o variantă a metodei vârsta –durata de viață economică., prin care se scad elemente ale deprecierii din costul total, înainte de a aplica raportul vârsta durata de viață (s-a estimat un cost al remedierii elementelor recuperabile ale deprecierii (fizice).

De asemenea în situațiile în care există o depreciere externă, se aplică o altă variantă.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun sunt:

- **uzura fizică** – reprezintă o pierdere din valoare sau din utilitatea inițială a unei proprietăți datorată consumării sau expirării duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diferiți factori de mediu, constrângeri fizice, trecerea timpului și alți factori asemănători. În general este un rezultat al micșorării duratei de viață utilă în timp, expunerii la elemente naturale sau la modificări ale mediului inconjurător, defectelor interne rezultate din vibrații și frecări în exploatare, precum și altor factori asemănători. Poate fi utilizat pentru cuantificarea uzurii fizice, raportul dintre "vârsta" și „durata de viață” a unui bun.
- **deprecierea funcțională** - este dată de pierderea din valoare sau utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvării caracteristicilor proprietății însăși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o nouă tehnologie. Simptomele care sugerează prezența deprecierii funcționale sunt costul de exploatare excesiv, supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilității sau alte stări asemănătoare.
- **depreciere economică (depreciere externă)** – reprezintă pierderea din valoare sau utilitatea deplină a unei proprietăți, cauzată de factorii externi ai acesteia. Acești factori includ costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilitatilor (fără creșterea corespunzătoare a prețului produsului); cererea scăzută înregistrată pentru produsul respectiv, concurența scăzută înregistrată pentru produsul respectiv, concurența sporită, legislația de mediu și altele, sau factori asemănători. Din analiza pieței imobiliare am constatat scăderea cererii manifestate pentru proprietăți imobiliare cu 0-5% pentru unele mai puțin afectate de situația economică (luând în considerare și localizarea), respectiv cu 5-20% pentru zonele mai puternic afectate (zonele cu non-industrie și cele unde se constată o scădere semnificativă a interesului investitional). Coroborat cu faptul că în zonele subiect există o piață mai activă, am extrapolat acest indice mediu de scădere ca depreciere externă și la amplasamentul subiect. Am

considerat necesar a lua in calcul aceste deprecieri prin prisma prudentialitatii impuse de scopul lucrarii, precum si a situatiei si tendintelor manifestate de la sfarsitul lui 2008.

Aceasta abordare nu a putut fi aplicata, evaluatorul neavand la dispozitie informatii cu privire la anul de construire al cladirii.

Mai jos este prezentat costul de nou.

DENUMIRE	SIMBOL	euro/mp	Suprafata	Cost manopera si transport	indici actualizare	Cost total/mp
C1-Gara j						
Structura	GARAJZID	96.29	17.00	1.0000	2.9671	4,857.06
Invelitoare	INVFAAZB	4.52	17.00	1.0000	3.5068	269.54
Finisaj	B1S	11.03	17.00	1.0000	2.9185	547.34
Instalație electrică	EILFT	8.04	17.00	1.0000	2.7315	373.24
TOTAL CU TVA						6,047 Euro
TOTAL FARA TVA						5,082 Euro

Valoare unitara 299 €/mp

3.4. Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata¹ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Spre deosebire de chiria de piata, **chiria contractuală** reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere.

Pentru estimarea valorii juste a proprietatii subiect prin aplicarea abordarii prin venit a fost utilizata **metoda capitalizarii venitului**. Asa cum rezulta din datele de piata, chiriile de piata identificate pe piata specifica a proprietatii subiect se situeaza in intervalul 2.87-5 euro/mp /luna.

Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de 60 euro/luna (3.92 Euro/mp/luna). Gradul de neocupare a fost cuantificat la 20%.

VBP = 720 E/an

VNE = 576 E/an

¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

VBE = 563 E/an

Estimarea ratei de capitalizare

Determinarea ratei de capitalizare	
COMPARABILE	A
Chirie lunara solicitata (euro/mp)	100.00
Suprafata inchiriabila	25
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,200
<i>Grad de neocupare</i>	<i>20.00%</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	960
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (@2%)</i>	<i>24</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	936
 Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	 10,000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>9.36%</i>
Rata de capitalizare (%)	9.00%

3.5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

- pentru estimarea valorii terenului:

Abordarea prin piata: 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei

- pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare:

Abordarea prin venit: 6.251 euro, respectiv 31.108,10 lei

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate generatoare de venit) cea mai pretabila abordare este prin venit.
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai ridicata decat in cazul vanzarilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.
3. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind inchirierile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un spatiu pretabil pentru inchiriere si investitia intr-un astfel de spatiu se face in general pentru a genera venituri din inchiriere.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare si mai ales localizarea acesteia, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin venit**.

Valoare de piata totala = 6.251 euro, respectiv 31.108,10 lei , din care:

Valoare de piata teren= 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei

Valoare de piata constructie= 4.143 euro, echivalent a 20.617,64 lei

la cursul valutar de 4,9765 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 14.05.2024. Valoarea de justa nu contine T.V.A.

ANEXA 1: Fotografii



Localizare



Localizare



Exterior garaj



Exterior garaj



Exterior garaj

ANEXA 2: Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 358

privind închirierea prin licitație publică a imobilului - garaj înscris
în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr. 6, ce aparține
domeniului privat al Municipiului Ploiești

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 441/21.07.2023 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Mihai-Cristian Ganea și Robert-Ionuț Vîscan, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 216/21.07.2023 la Direcția Gestionare Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 1152/21.07.2023 privind închirierea prin licitație publică a imobilului - garaj înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr. 6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 309/24.07.2023 al Direcției Economice;

Având în vedere procesul verbal și avizul din data de 04.07.2023 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267 din 29.11.2006 privind includerea unor imobile în „*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*”, Anexa nr. 1, poziția 819 modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 137/31.03.2022, imobilului (garaj + teren) compus din construcție cu suprafața utilă de 13,8 m² și terenul aferent (sub construcție) în suprafață de 17 m², situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești.

În baza prevederilor art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a) și lit. b) și art. 196 alin. (1) lit. a) coroborat cu art. 362, alin. (3) și art. 333, alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Aprobă închirierea prin licitație publică a imobilului (garaj + teren), înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a imobilului menționat la art.1, înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - care constituie Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Stabilește că prețul de pornire la licitația publică pentru închirierea imobilului (garaj + teren) în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str.

Cosânzeana nr. 6 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești este cel menționat în Anexa nr. 1 la Documentația de atribuire.

Art. 4 Prețul de adjudecare al licitației va deveni preț în contractul de închiriere și se va actualiza anual cu indicele de inflație.

Art. 5 Stabilește că durata închirierii imobilului (garaj + teren), înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6, va fi de cinci ani, cu drept de prelungire cu acordul ambelor părți.

Art. 6 Aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru închirierea imobilului (garaj + teren), înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6, în următoarea componență:

MEMBRI:

- Domnul Gheorghe Sirbu-Simion, consilier local
- Domnul Horia-Nicolae Popovici, consilier local
- Domnul Iulian Bolocan, consilier local
- Domnul Costel Andreescu, consilier local
- Domnul Robert-Ionuț Viscan, consilier local

MEMBRI SUPLEANȚI:

- Doamna Nicoleta Ștefan, consilier local
- Domnul Răzvan Enescu, consilier local

Secretariatul comisiei de licitație va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu, un reprezentant al Direcției Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și un reprezentant al Direcției Economice. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

Art. 7 Aprobă constituirea Comisiei de soluționare a contestațiilor, în următoarea componență:

MEMBRI:

- Domnul Valentin Marcu, consilier local
- Doamna Anca-Adina Popa, consilier local
- Domnul Gheorghe Popa, consilier local

MEMBRU SUPLEANT:

- Domnul Alexandru-Dragoș Măchițescu, consilier local

Secretariatul comisiei de soluționare a contestațiilor va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu și un reprezentant al Direcției Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

Art. 8 Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art. 9 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică, Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 10 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești astăzi, 31 iulie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru-Dragoș MĂCHIȚESCU

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL 137/2022

TABEL

la proiectul de hotărâre privind modificarea poziției 819 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Covâzna nr.6) 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. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Suprafața (mp)	Obs.
819	Strada Covâzna nr.6	Radu Eugenia	Teren curte	149,54	Imobil aflat în domeniul privat al Municipiului Ploiești
		*	Garaj	S. utilă= 13,8 S.c=17 S.c desf=17	
			Teren aferent garajului	17	

Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TABÎRCĂ

Serviciul Intabulări Bunuri,
Șef Serviciu
Mădalin NEGOIȚĂ

Intabulări
Data încheierii
Bucur Daniela

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
ANEXA NR. 1.35 la Regulamentul
Scara 1:100

1029

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	17mp	Ploiesti strada Coșanzeana nr. 8
Nr. Cartea Funciara	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	
	Municipiul Ploiesti	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de teren	Suprafata (mp)	Observatii
1	C1	17	Teren de teren agricol si teren construit
			3 m. 16.4mp
Total		17	

B. Date referitoare la constructii			
Det. teren	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C1	C1	17	Stare 17mp - C1mp
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 17 mp
Suprafata de sol = 15 mp

Executant:
S.C. TOPO H.A.N.S. INPEX S.R.L.
Autorizatie RO-B-1 nr. 1992

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
informatiilor documentelor cadastrale si corespondenta
planului cu realitatea din teren

Mihai Alexandru
Ingeger


Inspector


Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si
atribuirea numerului cadastral

Semnatura si parghie
Stampila SCPI

Se certifica prezenta planului conform
realitatii din teren

ANEXA NR 3 LA H.R.L.NR. 137/2022

KULEVU GARA Scara 1:100		
Nr. cadastral	Suprafata terenului (mp)	
	17 mp	Planul etajului Construciei nr. 1
Denumire Planul etajului nr.		UNITATE Municipality of Kulevru Gara



Recapitulatie		
Nr. crt.	Denumire	Suprafata (mp)
1	Gara	13.8
	Suprafata utila	13.8
	Suprafata utila totala	13.8
Executant		Data
S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX SRL		11.11.2022
Receptionat		Data

Mihai-Alexandru Hruza

Deputat al Consiliului Local Kulevru Gara
Adresa: Strada 137, Kulevru Gara, Jud. Iasi
Telefon: 0231 11 11 11, 0231 11 11 11

Deputat al Consiliului Local Kulevru Gara
Adresa: Strada 137, Kulevru Gara, Jud. Iasi
Telefon: 0231 11 11 11, 0231 11 11 11

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI



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,

HOTĂRÂSTE:

- 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 Funciară provizorie.
- Art. 2** Direcția Administratie Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de sedință,
Paul Palas

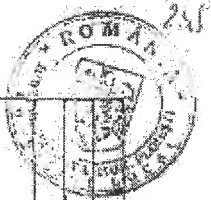
Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu



ANEXA NR.1 LA H.C.L. NR. 364/2024

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 PRENUME CHIRIAS	SI DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	OBS.
CENTRUL 1					
1.	Al. Odobescu nr.22	Nicolae Vasilescu Calin Corina	Teren curte Teren curte	472.12 169.14	
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 Mocanu Ion	Teren curte Teren curte	128.06 109.96	
		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	Bostnacu Georgeta	Locuinta	31.08	
6.	Arborilor nr.51	Comanita Nicolae	Teren curte	200.00	
7.	Areului 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	



806.	Ciprian Porumbescu nr.4,bl.15,ap.14	Dinica 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	Mihal Maria	teren curte	144.34	
811.	Constructorilor, nr.5	Georgeta Vasile	teren curte	73.18	
812.	Constructorilor, nr.6	Rata Dan-Gabriel	teren curte	71.70	
813.	Corlatesi nr.16	Haiduc Vasile	teren curte	71.16	
814.	Cornatel nr.7 bl.60E ap.13	Tomescu Ion	Teren curte	1575.00	
815.	Cornatel nr.2 bl.1A AP.6	Rucareanu Tamara	Locuinta	50.10	
816.	Cornatel nr.4,bl.7 ap.10 sc A(fost Sabineleor 11 bl.7A ap.10)	Tei Paulina	Locuinta	50.23	
817.	Cosanzeana nr.3	Croitoru Maria	Locuinta	80.49	
818.	Cosanzeana, nr.1	Batnial Anica	Locuinta	68.30	
819.	Cosanzeana, nr.6	Lefter Roxana	teren curte	34.10	
820.	Cosanzeana nr.6	Luchin Nadejda	Locuinta	26.00	
821.	Cosanzeana nr.2A	Mihailov Ana	teren curte	127.09	
822.	Cosanzeana, nr.6	Radu Eugenia	teren curte	120.05	
823.	Cosanzeana nr.6	Bitol Mihail	Gara	12.50	
824.	Cosanzeana nr.6	Podanu Voica	teren gara	12.50	
825.	Cosanzeana nr.2A	Dumitru Marin	Locuinta	36.62	
826.	Cosanzeana nr.2A	Marcas Ana	teren curte	31.18	
827.	Cosanzeana nr.2A	Merisor Sterea	teren curte	18.27	
828.	Cosanzeana nr.2A	Burghela Dorica	teren curte	15.81	
829.	Cosanzeana nr.2A	Dragoi Cornelia	Teren curte	210.07	
830.	Cosanzeana nr.2A	Crăciun Emilian	Teren curte	258.35	

78



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 301641 din 04-03-2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 219 Din: 18 MAR 2024

In scopul:

SCOPIUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CERTEA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul/adresa in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**
satul _____, sectarul _____, cod postal _____
strada **P. PA. EROILOR**, nr. **1A**, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax **0244516699**, e-mail _____
inregistrata la nr. **301641** din **04-03-2024**

Pentru imobilul / teren si/sau constructii _____ situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectarul _____, cod postal: _____
strada **Cosanzeana**, nr. **6**, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: **NR. CADASTRAL-149023**
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **219** / **1999**
faza **PUG** aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrurilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 149023 cuprins din teren in suprafata de 17 mp si constructia C1 in suprafata construita de 17 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti conform HCL nr.358/31.07.2023 si Extrasului de Carte Funciara de Informare eliberat in baza cererii nr. 25205/20.02.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti - constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona pentru locuinte

Lm - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P,P+1-2

functiunea dominanta: locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, majoritar parter;

functiuni complementare: institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi, scuaruri.

Utilizari permise:

« L » : locuinte individuale, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionale, sociale si profesionale,comert, activitati nepoluante, anexe gospodaresti cu regim de inaltime parter

Utilizari interzise:

« L » : orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front in strada.

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-S-3.POT 50% CUI 1,5

-suprafata teren 17 mp;

-parcele neconstruibile;

-terenul are acces la sir. Rodica si are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;

Intocmit: **SARU MARILENA - CONSULTER**, 14-03-2024

Verificat: **COTEA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU**

-regim de înălțime: max.P+2;
-se va respecta regimul de aliniere al clădirilor existente sau retragere minimă obligatorie față de aliniamentul străzii va fi de 3-5 ml (în susținerea acestei reglementări, la fișa AC, se va prezenta plan și montaj fotografic însoțite de proiectanțul documentației tehnice)

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația urbanistică PUG și RLU este valabilă până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL-149033

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/333/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediu și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 2533/7/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se conștientizează obligatia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, necesitatea înscuturării proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de evaluare a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea soluțierii cerștelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea organizării consultării publice, centralizând opiniile publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea organizării consultării publice și stabilirii necesității evaluării efectelor acestuia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente cu privire la menținerea coerenței pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism cel pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

Intocmit: SIVU ARABULEA - COMISIE, 14.05.2024
Verificat: COZA ELENA PATRASCU - SER SERVICIU

[Signature]

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri
☐ canalizare ☐ telefonizare ☐
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4) Studii de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

- nu este cazul

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

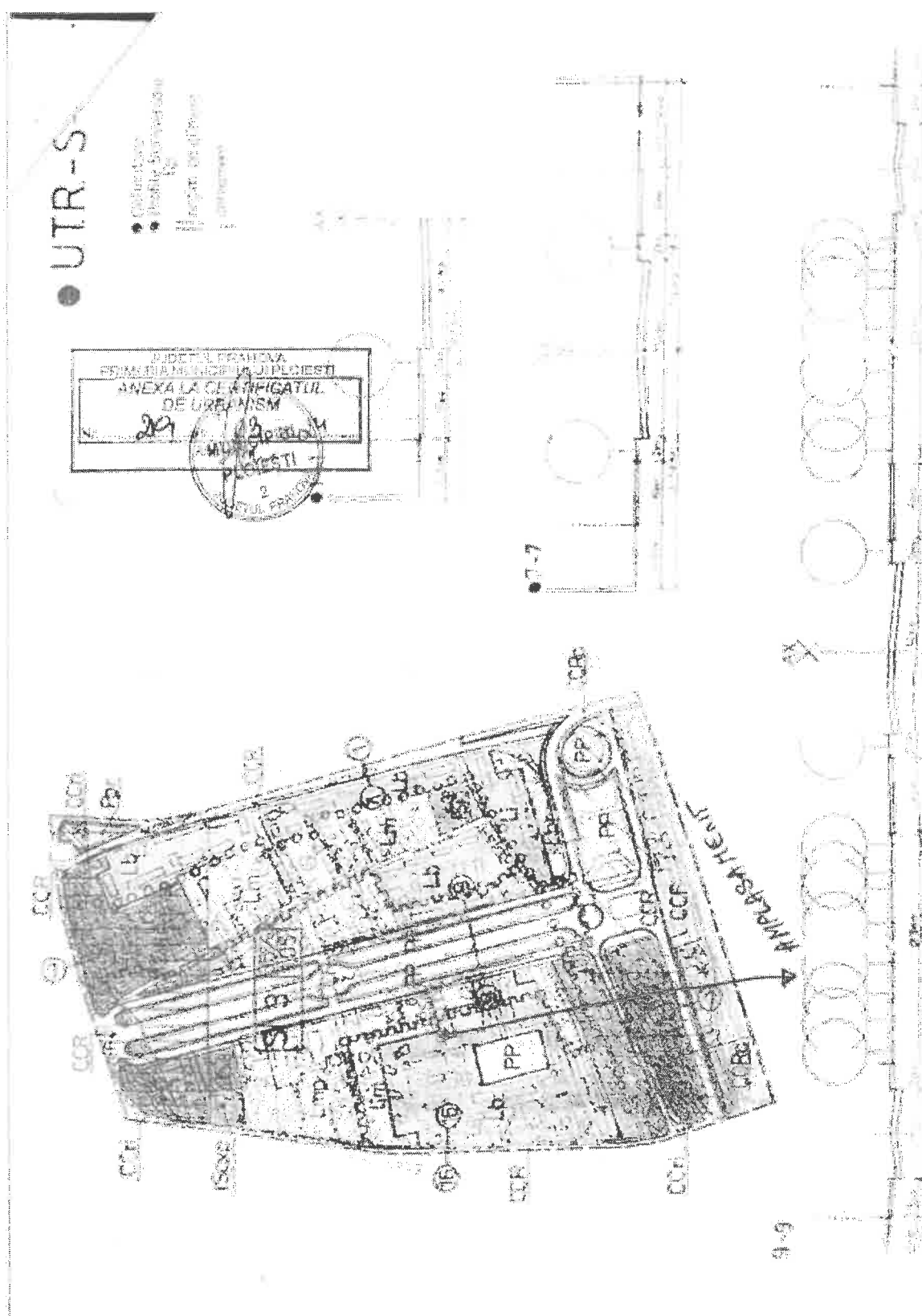
L.S.

PRIMĂRIUL
ANDREI L. V. COSTESCUSECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTINARHITECT ȘEF,
VERONICA RĂDUNADIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA MARCEL NEAGUAchitat suma de lei, conform chitanței nr. din
scutit conform art. 476-Codul Fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost emis în solicitantului direct / prin poșta la data de

Intinsiv: SAȚI MĂRILENĂ - CONSTR. 14.03.2024
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - ȘEF SERVICIU

3





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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 149023 Ploiești

Nr. cerere	25205
Zna	20
Luna	03
Anul	2024
Cod verificare	10314434907

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	149023	17	Teren neimprajmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	149023-C1	Loc. Ploiești, Str. Cosanzeana, Nr. 6, Jud. Prahova	Nr. nivelului: 5; construita la sol 17 mp; S. construita desfasurate: 17 mp; Gara

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
114518 / 07/09/2022	
Act Administrativ nr. 137, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniu privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniu privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

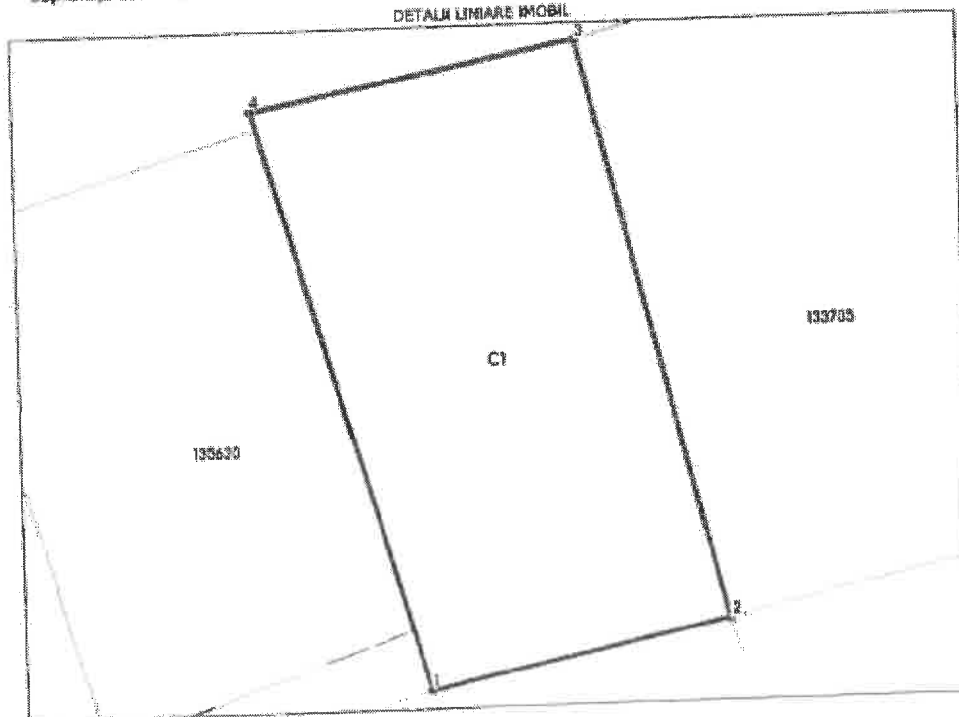
Carte Funciară Nr. 149023 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

2024

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața (mp)	
149023	17	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	17	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	149023-C1	construcții anexa	17	Cu acte	S. construita la sol: 17 mp; S. construita desfășurată: 17 mp; Gara

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
1	2	2.889
2	3	5.617
3	4	3.115
4	1	5.689

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare în baza la adresa: anexa1.ro

Calculator de suprafață 1.1

Carte Funciară Nr. 149023 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

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

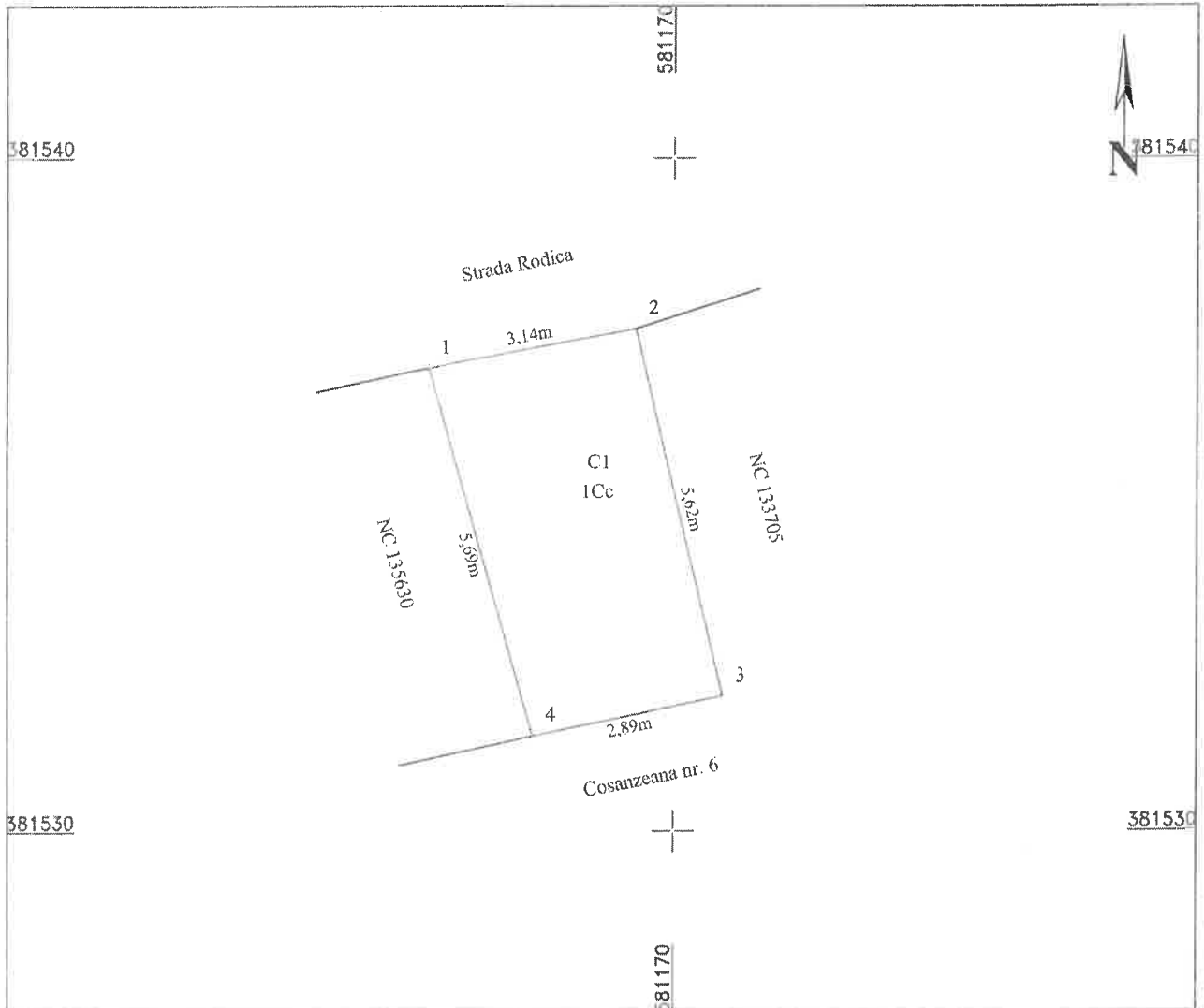
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

20/02/2024, 08:41

ANEXA NR.1.35 la regulament
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
149023	17mp	Ploiesti strada Cosanzeana nr. 6
Nr. Cartea Funciara		Unitate administrativ teritoriala (UAT)
		Municipiul Ploiesti, Judetul Prahova



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	17	Terenul este imprejmuit calcan constructie S = 16,9mp
Total		17	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CA	17	Scd= 17mp - Garaj
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 17 mp
Suprafata din act = 17 mp

Executant:
S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX S.R.L.
Autorizatia RO-B-J nr. 1995
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren
Ing. MIHAI-ALEXANDRU HRUZA
AUTORIZATIE SERIA RO-MB-F nr. 0422
Data: 27.05.2022

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCP!
Andreea
Alexandrescu
Data:

* In situatia in care exista numere cadatrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 580/16.10.2024

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a
imobilului garaj(teren+construcție),situat în Ploiești, str.Cosânzeana nr.6,ce aparține
domeniului privat al Municipiului Ploiești**

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Imobilul garaj (teren+construcție), situat în Ploiești, str.Cosânzeana nr.6, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267 din 29.11.2006 privind includerea unor imobile în „*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*”, Anexa nr.1, poziția 819, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.137/31.03.2022.

Pentru imobilul garaj (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6 sunt îndeplinite formalitățile de publicitate imobiliară, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție).

În cadrul ședinței din data de 05.01.2024, Comisia nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, a analizat posibilitatea de valorificare a imobilului (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr.6, consemnându-se în Procesul Verbal „*vânzare prin licitație*”.

Conform raportului de evaluare nr.2446/27.05.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. în baza contractului de servicii nr.30185/08.12.2023 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești, pentru imobilul garaj (teren+construcție) mai sus menționat, evaluatorul autorizat a propus următoarea valoare:

Valoarea de piață a imobilului:

6.251 euro ≈ 31.108,10 lei

Din care:

Valoarea de piață a terenului CF nr.149023 aparținând Municipiului Ploiești:

2.108 euro ≈ 10.490,46 lei

Valoarea de piață a construcției CF nr.149023-C1 aparținând Municipiului Ploiești

4.143 euro ≈ 20.617,64 lei

Valoarea nu conține T.V.A.

În cadrul ședinței din data de 03.07.2024 a Comisiei nr.2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Acțiuni Comerciale, a fost analizat raportul de evaluare nr.2446/27.05.2024, întocmit pentru imobilul garaj (teren+construcție) situat în Ploiești, str.Cosânzeana nr.6, fiind consemnat în procesul verbal “*inițiere HCL*”.

Vânzarea se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Având în vedere ca prin valorificarea imobilului situat la adresa de mai sus, se vor atrage venituri la bugetul local este necesar ca proiectul de hotărâre, ce va fi inițiat în vederea organizării licitației, să fie analizat în regim de urgență în prima ședință a Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre alăturat privind vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție) situat în Ploiești. Str. Cosânzeana nr.6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Consilieri :

Marcu Valent

Tudor Aurelian-D

Frusina Nicolae-viaa

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Ganea Cristian Mihai