

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 424

privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 65 m² de sub construcția situată în Ploiești, strada Depoului, nr. 1

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 492/20.09.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu și Gheorghe Popa, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 316/19.09.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr.1321/20.09.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 65 m², de sub construcția situată în Ploiești, strada Depoului, nr.1;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 341/24.09.2024 al Direcției Economice;

Luând în considerare procesele verbale din data de 26.02.2024, din data de 03.07.2024 și din data 06.09.2024 precum și avizul din data de 19.09.2024 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.178/24.07.2007, suprafața de teren de 65 m², de sub construcția situată în Ploiești, strada Depoului, nr. 1, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea formulată de domnul Coconeia Robert prin e-mailul transmis către Municipiul Ploiești din data de 03.10.2023;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (6) lit. b), art. 196, alin. (1) lit. a) și art.354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Însușește raportul de evaluare nr. 2039 revizuit/04.09.2024, întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L., pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 65 m², de sub construcția situată în Ploiești, strada Depoului, nr. 1, număr cadastral 11145, Carte Funciară nr. 133464, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Stabilește valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 65m², de sub construcția situată în Ploiești, strada Depoului, nr. 1 la suma de 330,22 lei/lună.

Art. 3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești, domnul Coconeia Robert și doamna Coconeia Lavinia pentru folosința terenului în suprafață de 65 m², număr cadastral 11145, Carte Funciară nr. 133464, identificat

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

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

Domnul Coconeș Robert și doamna Coconeș Lavinia vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren în sumă de 330,22 lei/ lună, pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

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

c) Domnul Coconeș Robert și doamna Coconeș Lavinia au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

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

Art. 5 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință suprafațarilor prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 26 septembrie 2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu-Alexandru SIMIONESCU**

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN**

anexa nr.1 la HCL 424/2024



MUNICIPIUL PLOIESTI



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

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2039revizuit/04.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 65 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Depoului nr 1, jud. Prahova



**PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

21.12.2023

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.

MUNICIPIUL PLOIESTI



1 SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 65 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Depoului nr 1, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 133464 a loc. Ploiesti, având nr cad 11145.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de urbanism. Terenul este construit. Nu are acces direct la drumul public.

Nu au fost prezentate documente cu privire la construcție. Construcția nu constituie obiectul evaluării.

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Str Depoului printr-un teren aflat în proprietate privată.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață, în vederea încheierii unui contract de suprafață ca și scop al evaluării, de către beneficiarul lucrării **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat)**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, 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 ANEVAR, 2022:

- SEV 100 - Cadru 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.

MUNICIPIUL PLOIESTI



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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
11145	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
11145	99.067,27	19.932,25	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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 piata**.

Astfel:

Valoarea de piata = 19.932,25 euro, respectiv 99.067,27 lei

Valoarea redeventei este de 797,29 euro/ an, echivalent a aprox 3.962,69 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 21.12.2023.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, 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 în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Kido" or similar.

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori 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 stimulent 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 (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie Nr. 18106
Validă 2023



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	7
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	Identificarea proprietatii. Situatie juridica	11
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	11
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	12
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	14
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	14
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	14
4.3	Abordarea prin piata	15
4.4	Metoda extractiei	19
4.5	Metoda alocarii	19
4.6	Metoda reziduala	19
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	21
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata, in vederea incheierii unui contract de superficte ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 65 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat în Loc. Ploiesti, Str Depoului nr 1, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 133464 a loc. Ploiesti, avand nr cad 11145.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism. Terenul este construit. Nu are acces direct la drumul public.

Nu au fost prezentate documente cu privire la constructie. Constructia nu constituie obiectul evaluarii.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Depoului printr-un teren aflat in proprietate privata.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata, in vederea incheierii unui contract de superficte ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**.

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

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in

Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **21.12.2023**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **21.12.2023**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **21.12.2023** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor. Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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, editia 2020.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV 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

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;



- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza 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 valid 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 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 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;
- 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 ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in 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;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile 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;
 - Suprafețele 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 cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
 - A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
 - 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 fracționare 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.

Ipoteze speciale: Nu e cazul.

2.9 Restricții de utilizare, distribuție sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință 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 menționate, 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 destinatarului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren intravilan, dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan în suprafata de 65 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Depoului nr 1, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 133464 a loc. Ploiesti, avand nr cad 11145.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism. Terenul este construit. Nu are acces direct la drumul public.

Nu au fost prezentate documente cu privire la constructie. Constructia nu constituie obiectul evaluarii.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Depoului printr-un teren aflat in proprietate privata.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata, in vederea incheierii unui contract de superficie ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**.

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 157007/17.10.2023;
- Hotararea nr 178/24.07.2007
- Plan de amplasament.

In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de sud, zona Autogarii.

Zona in care se afla imobilul este rezidential-comerciala. In zona se afla atat spatii rezidentiale- locuinte unifamiliale, cat si spatii comerciale.

Amplasamentul se invecineaza cu case unifamiliale.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Depoului, printr-un teren aflat in proprietate privata.

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

Topografia terenului este plana.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism. Terenul este construit. Nu are acces direct la drumul public.

Nu au fost prezentate documente cu privire la constructie. Constructia nu constituie obiectul evaluarii.



Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Depoului printr-un teren aflat in proprietate privata.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata, in vederea incheierii unui contract de superficie ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**.

Forma este neregulata.



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.



Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 191 - 231 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Anul acesta, piata imobiliara a prins din nou curaj si o confirma cererea tot mai mare. In Ploiesti, mai ales, cumparatorilor le-a revenit increderea si au inceput achizitiile.

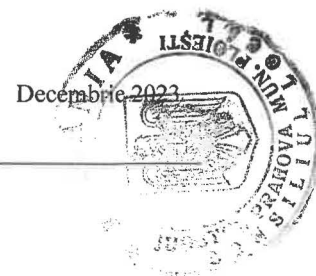
Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.

In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) 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 raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potientiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea rezidentiala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.3 Abordarea prin piata

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Aceasta abordare nu a fost aplicata, zona fiind putin activa din punct de vedere al tranzactiilor.

Totusi au fost prezentate cateva oferte in zone similare:

Comparabila 1:

Suprafata teren = 533 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp

120.000 EUR
PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH51739G**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	533 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	32.35 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	170.35 mp
Tip teren:	Constructii		

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 stradal, Mijloace de transport

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

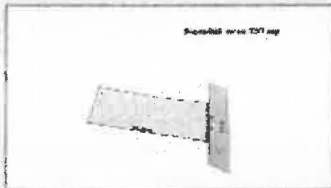
Localizare

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



Comparabila 2:

Teren intravilan de vanzare in zona Democratiei central, Ploiesti,...



Teren intravilan de vanzare in zona Democratiei central, Ploiesti, judetul Prahova

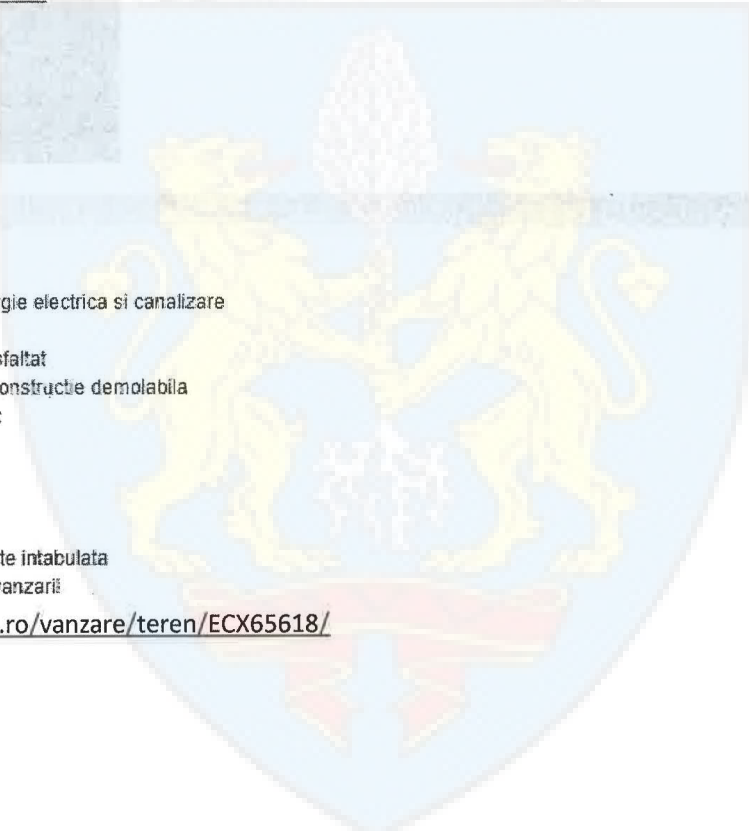
ID: ECX65618

- [Vreau detalii despre oferta](#)
- [Tipareste oferta](#)
- [Trimite unui prieten](#)

Alte informatii

Destinatia: rezidential
Utilitati: apa, gaze, energie electrica si canalizare
Vecinatati: case
Acces: auto, pe drum asfaltat
Construcție pe teren: construcție demolabila
Indicatori de urbanism:
- FOT=35%
- CUT=1.05
- parcela constructibila
- regim mixt de inaltime
Stare juridica: proprietate intabulata
Disponibilitate: la data vanzarii

<https://www.equinox.ro/vanzare/teren/ECX65618/>





Comparabila 3:

Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna

Ploiesti, zona Ana Ipătescu - Vezi hartă

251.03 €/mp 137.000 €

Rate de la 3.377 Ron/lună Simulează credit



Antonio Popescu
 Director Vânzări
GALAXYIMOB (PRO)
 0758 098 383
 Apelați acum...
 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
 WhatsApp Facebook Email Contact

Descriere

GLX60PH09268. Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna. Terenul se afla intr-o zona de case, fara trafic auto intens. Are o suprafata de 593 mp, deschiderea la 2 strazi (30 ml), respectiv (19 ml), POT 50%, CUT 1.5, regimul de inaltime P+2. Utilitati: apa si curent pe teren, gaz si canalizare la notar. Vecinatat: restaurant Da'inci, scoala, liceu, gradinita, after school, mijloc de transport in comun etc. Pret: 137000 (230 Euro/mp) Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMCB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP informatii, eficienta energetica.

Specificatii

© Anunț: XBGU130BE	Actualizat în 05.12.2023
Suprafață teren:	593 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	6 m

MUNICIPIUL PLOIESTI



UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Căz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat străzi:

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidențial

ALTE DETALII

GLX60PH09268 Vanzare teren intrevian, in Pro-esti, zona Botalna.
Terenul se afla intr-o zona de case, fara trafic auto intens.
Are o suprafata de 593 mp, deschiderea la 2 strazi (30 m), respectiv (19 m), POT 50%, CUT 1.5, regimul de inaltime P+2.
Utilitati: apa si curent pe teren, gaz si canalizare la hotar.
Vecinatati: restaurant Davinci, scoala, liceu, gradinita, after school, mijloc de transport in comun etc.
Preț: 137000 (230 Euro/ mp)

ALTE DETALII PREȚ

Comision: -

Această ofertă aparține companiei GALAXY IMOB PLOIESTI.
CONTACT NON-STOP
informații eficiența energetică:
crește mai puțin

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ana-ipatescu/teren-constructii-de-vanzare-X8GJ1308E?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1367308>



4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda a fost utilizata.

Coeficienti urbanistici permisi			
S teren	65 mp		
CUT			
POT			
Proiect propus:		Spatiu comercial	
Ac	30 mp	Aria utila medie	29
Ad	30 mp	Numar cladiri	1
	mp		
A utila	29 mp		



Costurile de dezvoltare			
Steren	65	mp	
Ac	30	mp	
Ad	30	mp	
Cost unitar de edificare	650	EUR/mp	
Cost total edificare	19,500	EUR	
Amenajari exterioare			
	25	mp	
Cost unitar amenajari exterioare	5	EUR/mp	
Cost amenajari exterioare	123	EUR	
Total cost direct constructii	19,623	EUR	
Avizare, proiectare	196	EUR	1%
Urmarire, promovare	196	EUR	1%
Total costuri indirecte	392	EUR	
Total costuri constructie	20,015	EUR	
Profit antreprenor %	2,001	EUR	10%
Total costuri dezvoltare	22,016	EUR	

Venituri		
Numar cladiri	1	
Au	29	mp
Chirie pe mp	14	
Chirie unitara pe an(grad ocupare 83%)	3,974	EUR/mp Au
Cheltuieli administrative 5%	3775	
Rata de capitalizare	9.00%	
Valoare proprietati construite	41,948	EUR

	Valori	
Venituri din vanzare	41,948	EUR
Costuri dezvoltare	22,016	EUR
Total valoare teren	19,932	EUR
Suprafata teren	65	mp
Valoare unitara teren	306.65	EUR/mp
Valoare teren	19,932.25	EUR
	99,067.27	RON



4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
11145	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
11145	99.067,27	19.932,25	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber) cea mai pretabila abordare este prin piata.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.



Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un teren liber.

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, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata.**

Astfel:

valoare de piata recomandata METODA REZIDUALA		
Numar cadastral	lei	euro
11145	99.067,27	19.932,25

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 797,29 euro/ an, echivalent a aprox 3.962,69 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea chiriei de piata se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 21.12.2023.



ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:

Conform prevederilor legale, „limita minima a pretului superficiei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului in conditii de piata la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.,,

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea in minim 25 ani si maxim 49 ani a pretului de vanzare a terenului.

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

19.932,25 euro/ 25= 797,29 euro/ an

Astfel,

Valoarea redevenitei este de 797,29 euro/ an, echivalent a aprox 3.962,69 lei/an.





Oferte inchirieri spatii comerciale in zona analizata:

Royal Imobiliare - Inchiriere Spatiu comercial zona Ultracentrala

Farmaceutical, Juridical, Prahova - Vezi Harta

25.68 € / mp / luna

3.800 € / luna



Salvează



Royal Imobiliare

Consultant imobiliar

ROYAL IMOBILIARE (PRO)



0731-003405

0731-003406 / 0371-330301



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Copiază



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.



Descriere

Royal Imobiliare - Inchiriere Spatiu comercial zona Ultracentrala

Royal Imobiliare va ofera spre inchiriere un spatiu comercial situat in zona Ultracentrala, avand o suprafata utila 148.02 mp + 85 mp de terasa deschisa

Spatiul este potrivit pentru o gama larga de activitati: banca, farmacie, showroom, cafenea, birou notarial, etc.

ID : X5S79658

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 233.02 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

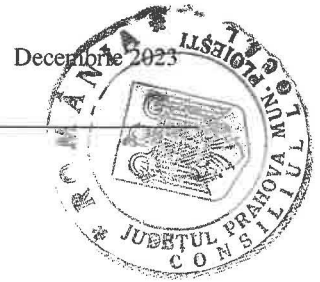
Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 3

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)



Specificații

ID anunț: 46814098		Actualizat în: 23.08.2024	
Tip imobil:	Centru comercial	Stadiu construcție:	Există
Suprafața utilă totală:	148.02 mp	An construcție:	1990 (Există)
Regim înălțime:	P	Destinație recomandată:	Centru comercial

Alte detalii:

Royal Imobiliare va ofera spre inchiriere un spatiu comercial situat in zona Ultracentrala, avand o suprafata utila 148.02 mp + 85 mp de terasa deschisa.

Spatul este potrivit pentru o gama larga de activitati: banca, farmacie, showroom, cafelea, birou notarial, etc.

ID : X5S79658

Structura rezistentă: beton
 Nr terase: 0
 Nr grupuri sanitare: 2
 Suprafata construita: 233.02 mp
 Suprafata terasa: 0 mp
 Suprafata curte: 0 mp
 Nr garaje: 0
 Vici cunoscute:
 Nr incaperi: 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-ploiesti-ultracentral-212806980>

Inchiriere spatiu comercial parter, stradal, Ploiesti, Ultracentral

Ultracentral, Județul Prahova - Vest Hartă



2707 € + TVA / mp / luna

8.500 € + TVA / luna

Antonio Popescu
 Administrator Partener Property Advisor
 ARHOME (PRO)

0758
 Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activăți notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.



Descriere

Inchiriere spatiu comercial parter, stradal, Ploiesti, Ultracentral

Inchiriere spatiu comercial parter, stradal, in Ploiesti, ultracentral.

Imobilul se afla intr-o zona cu trafic auto si pietonal intens, cu vitrina stradala de 20 ml, avand ca vecinatati banci comerciale, McDonalds, Hotel Prahova, Mall Mercur, farmacii, magazine etc. Are o suprafata utila de 314 mp, 2 intrari si este pretabil pentru diferite activitati comerciale precum clinica medicala, banci comerciale, casino, sediu de firma, magazin etc.

Dispune de: parcaro cu plata in fata spatiului, tamplarie din aluminiu cu geam termopan, centrala proprie, calorifere otel, toate instalatiile refacute (electrice, termice si sanitare), vopsea lavabila, gresie, faianta, mocheta etc.

Utilitati: apa, lumina, gaz, canalizare. Pret: 8500 Euro/ luna 27 Euro/ mp

Specificatii

ID anunt: X12F14G9A

Actualizat in: 01/04/2024

Tip imobil:	Centru comercial	Stadiu constructie:	Există
Suprafata utila totala:	314 mp	An constructie:	1986 (Există)
Regim inaltime:	P	Destinatia recomandata:	Centru comercial

Alte detalii:

Inchiriere spatiu comercial parter, stradal, in Ploiesti, ultracentral.

Imobilul se afla intr-o zona cu trafic auto si pietonal intens, cu vitrina stradala de 20 ml, avand ca vecinatati banci comerciale, McDonalds, Hotel Prahova, Mall Mercur, farmacii, magazine etc. Are o suprafata utila de 314 mp, 2 intrari si este pretabil pentru diferite activitati comerciale precum clinica medicala, banci comerciale, casino, sediu de firma, magazin etc.

Dispune de: parcaro cu plata in fata spatiului, tamplarie din aluminiu cu geam termopan, centrala proprie, calorifere otel, toate instalatiile refacute (electrice, termice si sanitare), vopsea lavabila, gresie, faianta, mocheta etc.

Utilitati: apa, lumina, gaz, canalizare. Pret: 8500 Euro/ luna 27 Euro/ mp

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-ploiesti-ultracentral-206764734>



Cladire comerciala P+2E | Ultracentral | Parcare proprie | str. Valeni nr. 18

- Central, Racariu Prahova - Vezi Harta

9.000 € / luna



Comision 0% de la chirias Proprietate reprezentată exclusiv Salvează

Petru Georgescu
SOLLARIA CONS S.R.L. (190)

0742667744
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Descriere

Cladire comerciala P+2E | Ultracentral | Parcare proprie | str. Valeni nr. 18

Vi propunem spre inchiriere o cladire comerciala S+P+2E (an constructie 2005) si parcare proprie, situata pe str. Valeni nr. 18

Cel mai bun spatiu comercial din Ploiesti. pretabil pentru sediu de banca, sediu firma puternica, clinica medicala de lux, casino etc.

Dispune de vad comercial creat fiind fost sediu de banca cu cel mai mare flux de clienti din oras.

In zona se afla peste 100 de locuri de parcare publice, magazin Mega Image, clinici medicale, sedii firma, cat si alte spatii comerciale din zona Coroco (farmacii, patiserie, optica medicala, statie autobuze, microbuz etc).

Este una dintre cele mai tranzitate zone ca vad pietonal si auto din orasul Ploiesti.

Corp cladire (690.25 mp constr, 587.26 mp utili)

- subsol - 80 mpc, 54.22 mpu
- parter - 203.41 mpc, 177.68 mpu
- etaj 1 - 203.41 mpc, 177.68 mpu
- etaj 2 - 203.41 mpc, 177.68 mpu

Un avantaj urias este parcare din fata cladirii (14-18 locuri de parcare).

Suplimentar, in functie de nevoi, exista posibilitatea de a extinde spatiul inchiriat - cladire secundara.

Se poate extinde cu spatii intre 100 - 400 mp utili (spatiile pot fi conectate intre ele atat la subsol, parter, cat si la etajul 1).



Specificații

Id anunt: XRE04401

Actualizat în: 30.06.2024

Tip imobil:	Spațiu stradal	Nr. locuri parcare:	18
Suprafața utilă totală:	588 mp	Stadiu construcție:	Există
Regim înălțime:	D+P+2E	An construcție:	2005 (Există)
Stare imobil:	Modernizat	Destinație recomandată:	Spațiu stradal

Vicinătăți:

intersecție str. Valeni, Piata Eroilor, Catedrala Sf. Ioan Botezătorul Ploiesti, Mega-Image, zona Coreco

Alte detalii:

Va propunem spre inchiriere o clădire comercială S+P+2E (an construcție 2005) și parcare proprie, situată pe str. Valeni nr. 18.

Cel mai bun spațiu comercial din Ploiesti, pratabil pentru sediul de banca, sediu firma puternica, clinica medicala de lux, casino etc.

Dispune de vad comercial creat fiind fost sediul de banca cu cel mai mare flux de clienti din oras.

In zona se afla peste 100 de locuri de parcare publice, magazin Mega-Image, clinici medicale, sedii firma, cat si alte spatii comerciale din zona Coreco (farmaci, patiserie, optica medicala, statie autobuze, microbuze etc).

Este una dintre cele mai tranzitate zone ca vad pietonal si auto din orasul Ploiesti

Corp clădire: (630.23 mp constr, 587.26 mp util)

- subsol - 60 mpc, 54.22 mpu
- parter - 203.41 mpc, 177.68 mpu
- etaj 1 - 203.41 mpc, 177.68 mpu
- etaj 2 - 203.41 mpc, 177.68 mpu

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-ploiesti-central-500-148793975>



ANEXA 2: Fotografii

	
<p>Localizare</p>	<p>Acces teren</p>
	
<p>Acces teren</p>	<p>Vedere teren</p>
	
<p>Vedere teren</p>	<p>Vedere teren</p>
	
<p>Vedere teren</p>	



ANEXA 3: Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 133464 Ploiești

Nr. cerere	187007
Ziua	17
Luna	10
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8045

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Depoului, Nr. 1, jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 31145	65	Construcția C1 înscrisă în CF 133464-C1:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
157007 / 17/10/2023		
Act Administrativ nr. 178, din 24/07/2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
82	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855		

C. Partea III. SARCINI

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2930 / 08/02/2006		
Contract De Vânzare-Cumparare nr. 930, din 07/02/2006 emis de NP POPESCU VIORICA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 65 mp aferent construcției	A1
1) STAN CECILIA		
2) STAN CRISTIAN LEONARD		
3) MOLOCEA MIHAELA CAMELIA		
4) MOLOCEA MARIUS MIHAIL		
OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 8045)		



Carte Funciară Nr. 133464 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 11145	65	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALE LINIARE IMOBIL.

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cupru constructii	DA	65	-	-	-	

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231.

Data solutiunii,
17-10-2023

Data eliberării,
[Signature]

Asistent Registrator,
GEORGIANA VIOLETA CÂRCIU

[Signature]
(parafa și semnătura)

Referent,

_____ (parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PENTRU
SECRETAR



HOTĂRĂREA NR. 178

privind închirierea directă a unui teren în suprafața de 65 mp, ocupat de construcția situată în strada Depoului, nr. 1, proprietate privată a doamnei Stan Cecilia și doamnei Molocea Mihaela Camelia

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a Primarului municipiului Ploiești și Raportul de specialitate al Direcției Evidență și Valorificare Patrimoniu prin care se propune închirierea directă a unui teren situat în str. Depoului nr. 1 către d-na. Stan Cecilia și d-na. Molocea Mihaela Camelia – proprietare ale construcției;

Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;

În temeiul art. 36 alin. (5) litera b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Constată că terenul situat în Ploiești, str. Depoului nr. 1, în suprafață de 65 mp, identificat în anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, aparține domeniului privat al municipiului Ploiești și se va înscrie ca atare în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”.

Art. 2. Aprobă închirierea directă a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Depoului nr. 1, în suprafață de 65 mp prevăzută la art. 1 către d-na. Stan Cecilia și d-na. Molocea Mihaela Camelia – proprietare ale construcției.

Art. 3. Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 3 (trei) ani, cu drept de prelungire. Chiria va fi calculată la tarifele stabilite prin Hotărârea nr. 7/30.01.2007 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, Anexa nr. 3, pct. 1.

Art. 4. Împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de închiriere a terenului în condițiile stabilite la art. 2 și 3 din prezenta hotărâre.

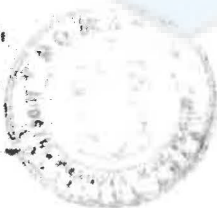
Art. 5. Direcția Evidență și Valorificare Patrimoniu va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

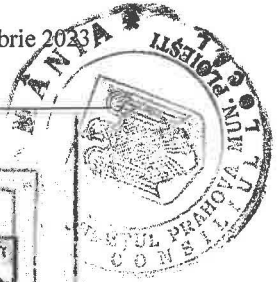
Art. 6. Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi, 24 iulie 2007

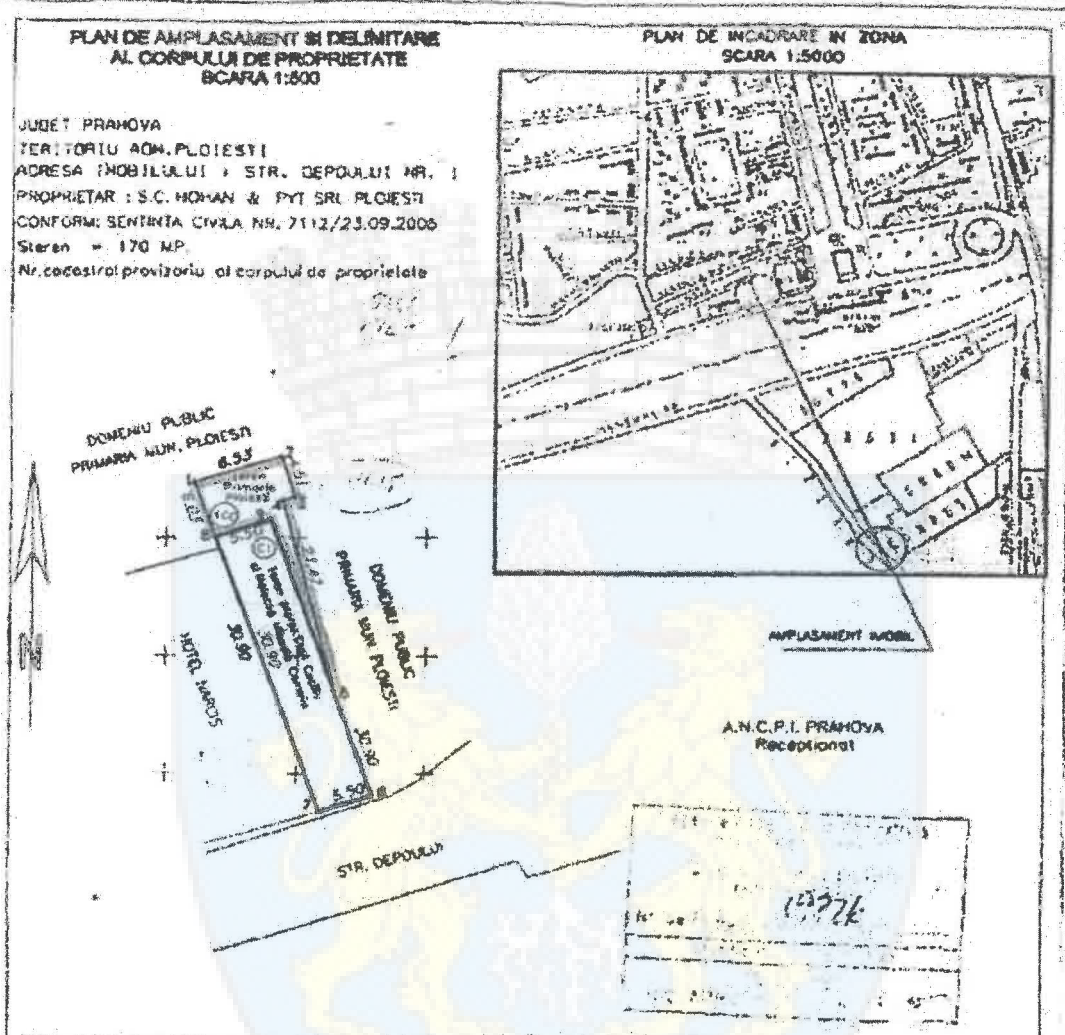
Președinte de ședință,
Teodor Avramescu

Contrasemnează Secretar,
Maria Magdalena Mazălu





Anexa nr. 1



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
AL CORPULUI DE PROPRIETATE
SCARA 1:500**

JUDET PRAHOVA
TERITORIU ADM. PLOIESTI
ADRESA (MOBILULUI) : STR. DEPOULUI NR. 1
PROPRIETAR : S.C. HOHAN & PYT SRL PLOIESTI
CONFORM: SENTINTA CIVILA NR. 7112/23.09.2005
Steren = 170 MP.
Nr. cedestral provizoriu al corpului de proprietate

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000**

NOTA : SUPRAFATA TOTALA CONSTRUCTIA CI -S(12345678) = 236 MP. DIN CARE
- S(8956) = 170 MP. - TEREN PROPRIETAR STAN CECILIA SIMOLOCEA MIHAELA CAMELIA
- S(1234567) = 66 MP TEREN PRIMARIA PLOIESTI

SISTEM DE COORDONATE STEREO 70

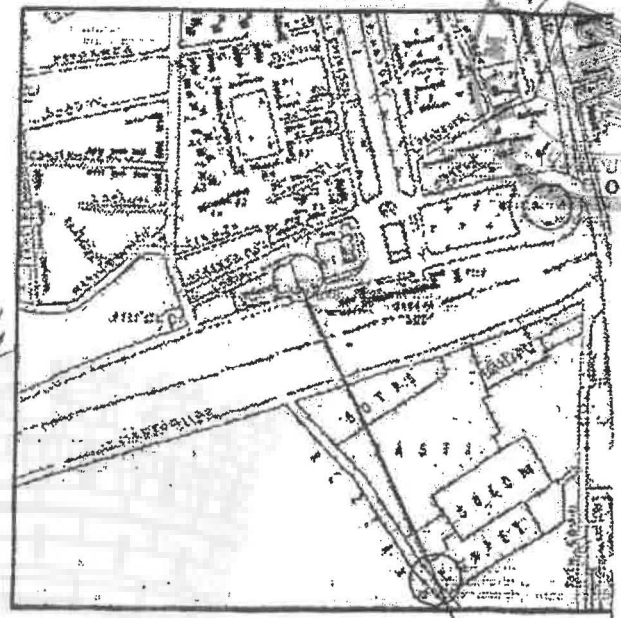
AUTORIZAT INDEPENDENT ING. SANDU ALEXANDRINA OUL NR. 9978/1997		BENEFICIAR : S.C HOHAN & PYT SRL PLOIESTI	
AUTORIZAT ONCGC ING. SANDU ALEXANDRINA AUI. NR. 3003/2002	SCARA 1:500	INSTRAINARE CONSTRUCTIE DOBANDITOR : STAN CECILIA SIMOLOCEA MIHAELA CAMELIA	
	12.2005		

domeniul nr 2 la HCL 424/2004

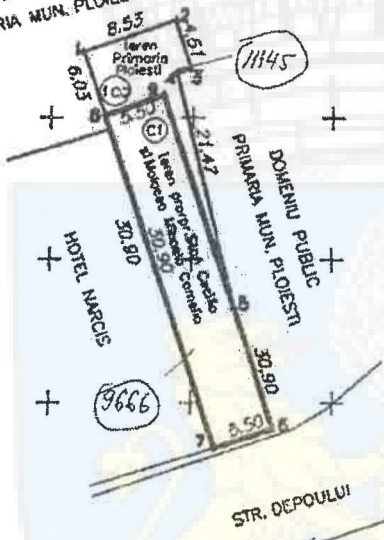
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE SCARA 1:500

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:5000

JUDEȚ PRAHOVA
TERITORIU ADM. PLOIESTI
ADRESA IMOBILULUI : STR. DEPOULUI NR. 1
PROPRIETAR : S.C. HOHAN & PYT SRL PLOIESTI
CONFORM: SENTINTA CIVILA NR. 7112/23.09.2005
Steren = 170 MP.
Nr. cadastrel provizoriu al corpului de proprietate



DOMENIU PUBLIC
PRIMARIA MUN. PLOIESTI



AMPLASAMENT IMOBL.

A.N.C.P.I. PRAHOVA
Receptionat

Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară - Prahova
 Nr de înregistrare... 19226... data... 16 Dec 2005
 Verificat și receptionat
CONSILIER
 Ing. MINCULESCU MARIANA

NOTA : SUPRAFATA TOTALA CONSTRUCTIA C1 -S(12345678) = 235 MP.DIN CARE
 - S(8956) = 170 MP.-TEREN PROPR.STAN CECILIA SI MOLOCEA MIHAELA CAMELIA
 - S(1234598) = 65 MP. TEREN PRIMARIA PLOIESTI

SISTEM DE COORDONATE STEREO 70

AUTORIZAT INDEPENDENT ING. SANDU ALEXANDRINA qd. nr. 9918/1997	BENEFICIAR : S.C HOHAN & PYT SRL PLOIESTI	
AUTORIZAT UNCIGC ING. SANDU ALEXANDRINA AUT. NR. 2003/2002	SCARA 1:500 12.2005	INSTRAINARE CONSTRUCTIE DOBANDITOR : STAN CECILIA SI MOLOCEA MIHAELA CAMELIA