

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 522
privind achiziționarea imobilului situat în
Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, județul Prahova

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 579/18.09.2025 al domnilor consilieri locali Gheorghe Sîrbu-Simion, Florin-Vasile Ioniță și Valentin Niculcea, Raportul de specialitate comun, înregistrat sub nr. 406/18.09.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 503/18.09.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic –Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Raportul de specialitate nr. 418/30.09.2025 al Direcției Economice referitor la achiziționarea imobilului situat în Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, județul Prahova, aflat în proprietatea S.C.Terra Verde S.R.L.;

În conformitate cu avizul comisiei de specialitate nr. 1, Comisia de buget finanțe, control, administrarea domeniului public și privat, studii, strategii și prognoze din data de 30.09.2025 și cu avizul din data de 30.09.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 - valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Luând în considerare adresa nr. 622/30.05.2025 transmisă prin e-mail de către S.C.Terra Verde S.R.L.;

Având în vedere Extrasul de Carte Funciară nr. 161896/09.09.2025 pentru imobilul situat în Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, județul Prahova;

Luând în considerare Hotărârea nr. 362/28.07.2025 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, privind oportunitatea achiziționării imobilului situat în municipiul Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, aflat în proprietatea S.C. TERRA VERDE S.R.L.;

În temeiul Raportului din 17.09.2025 al comisiei de negociere constituită prin Hotărârea nr. 362/28.07.2025 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești;

În temeiul prevederilor art. 127, art. 129, alin. (1) și alin. (2), lit. b) și lit. c), art.139, art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se însușește valoarea de 240.000 euro, fără T.V.A. ca preț de cumpărare, potrivit Raportului din 17.09.2025 al Comisiei de Negociere constituită prin Hotărârea nr. 362/28.07.2025 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, care constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, raport ce are la bază Raportul de evaluare nr.17982/03.09.2025 întocmit de evaluator, Expert Tehnic Judiciar, Ene Constanța, pentru imobilul situat în Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, județul Prahova, proprietar S.C. Terra Verde S.R.L., care constituie Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Ploiești, în termen de 90 de zile de la data de 16.09.2025 a imobilului identificat în extrasul de carte funciară nr.161896/09.09.2025, care constituie Anexa nr. 3 la prezenta Hotărâre, situat în Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, județul Prahova, compus din:

- teren în suprafață de 687 m.p cu nr. cadastral 133611 înscris în Cartea Funciară nr.133611 a UAT Ploiești;

- construcție C1 cu suprafață construită parter de 542 mp și suprafață construită etaj de 85 mp cu număr cadastral 133611-C1, înscris în Cartea Funciară nr.133611 a UAT Ploiești.

(2) Se aprobă suportarea de către municipiul Ploiești a cheltuielilor necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, pentru imobilul menționat la alineatul 1.

(3) Încheierea Contractului de vânzare, în formă autentică, se va realiza după achitarea de către Clubul Sportiv Municipal a tuturor sumelor restante către vânzătoarea S.C. Terra Verde S.R.L.

Art. 3 Se împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare-cumpărare aferent precum și orice alte documente necesare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

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

Adoptată în Ploiești, astăzi, 30 septembrie 2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU**

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Laurențiu DIȚU**



RAPORT AL COMISIEI DE NEGOCIERE

numită prin Hotărârea nr. 362/28.07.2025 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești *privind oportunitatea achiziționării imobilului situat în mun. Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, aflat în proprietatea S.C. TERRA VERDE S.R.L.*

din 17.09.2025

Prin Hotărârea nr. 362/28.07.2025 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești s-a aprobat constituirea Comisiei de negociere în vederea achiziționării imobilului situat în mun. Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, județul Prahova, înscris în cartea funciară nr. 133611 a UAT Ploiești, comisie ce are în componență consilieri locali, după cum urmează:


- D-l Gheorghe Sîrbu- Simion
- D-l Florin Vasile Ioniță
- D-l Sorin Marius Dan
- D-l Mihai Cristian Neagu
- D-l Valentin Niculcea

1. În Ședința din data de **07.08.2025**, potrivit Procesului verbal încheiat în această data, s-a luat act de faptul că prin adresa nr. 622/2025 transmisă prin e-mail în data de 10.06.2025, S.C TERRA VERDE S.R.L., în calitate de proprietar al imobilului descris anterior, a transmis în copie actele de proprietate ale imobilului și un extras de carte funciară. Totodată a comunicat faptul că prețul de vânzare propus este de 300.000 Euro.

În cadrul ședinței s-a hotărât lansarea către evaluatorul autorizat a comenzii pentru evaluare a imobilului situat în mun. Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, județul Prahova astfel ca *"până la data de 25 august să fie gata Raportul de evaluare"*

S-a stabilit totodată data următoarei ședințe și invitarea tuturor părților interesate în data de 26 august 2025.

În data de 19.08.2025 s-a încheiat Actul aditional nr. 2 la Contractul de Servicii nr. 2565/04.02.2025 – Servicii de evaluare bunuri aparținând Municipiului Ploiești,



prin care acesta a fost suplimentat cu o poziție, respectiv includerea Anexei 2 – Serviciul Inventariere și Evidență Bunuri, parte integrantă a contractului în cauză.

În data de 22.08.2025 a fost transmis în format electronic Ordin de începere în vederea evaluării imobilului.

La data de 03.09.2025, doamna evaluator Ene Constanța a transmis Raportul de Evaluare, potrivit Procesului Verbal înregistrat la Municipiul Ploiești sub nr. 17982/03.09.2025, raport în urma căruia valoarea estimată de evaluator pentru acest imobil este de 246.046,87 Euro, respectiv 1.248.072,75 lei, fără TVA.

2. Ca urmare a celor de mai sus, Comisia s-a întrunit în data de **09.09.2025**, notându-se în Procesul Verbal faptul că *“a luat act de Raportul de Evaluare întocmit de Expert Tehnic Judiciar Ene Constanța, pentru imobilul ce face obiectul HCL nr. 362/28.07.2025 potrivit căruia valoarea de piață este 246.046,78 Euro fără TVA.”* Ca urmare s-a hotărât *“transmiterea unei adrese către proprietarul imobilului în care se comunică intenția de a se negocia de la suma de 210.000 Euro fără TVA și invită proprietarul la o ședință de negociere în data de vineri, 09.09.2025, ora 9,30. Oferta comisiei este justificată prin faptul că președintele comisiei, d-l Gheorghe Sîrbu, s-a deplasat în teren și a constatat faptul că imobilul necesită reparații capitale, nemaifiind reparată de aproximativ 40 de ani”*. Totodată Comisia a solicitat prezentarea unui extras de carte funciară actualizat la zi pentru ședința stabilită pentru data de 12.09.2025, ora 9,30.

Prin adresa nr. 14965/09.09.2025 s-a comunicat SC Terra Verde S.R.L. propunerea Comisiei de negociere, începând cu prețul de 210.000 Euro fără TVA și totodată s-a lansat invitația pentru o nouă întâlnire în data de 12.09.2025.

3. În data de **12.09.2025** a avut loc ședința Comisiei de negociere în prezența domnului Primar al Municipiului Ploiești, domnul Mihai Laurențiu Polițeanu, în calitate de invitat și cu participarea domnului Dragoș Măgirescu, în calitate de reprezentant al S.C. TERRA VERDE S.R.L.

În urma discuției purtate în cadrul ședinței s-a încheiat Proces Verbal din 12.09.2025, potrivit căruia, având în vedere că proprietarul nu a fost de acord cu prima propunere în valoare de 210.000 Euro, s-a *“decis înaintarea unei oferte către Societatea Terra Verde S.R.L. în calitate de proprietar al imobilului în cuantum de 240.000 Euro fără TVA.”* S-a stabilit o nouă întâlnire pentru data de 16.09.2025 și totodată s-a hotărât să se efectueze comunicarea între cele două părți interesate prin intermediul Direcției Gestiune Patrimoniu.

S-a înmănat domnului Dragoș Măgirescu, în copie, Raportul de Evaluare al imobilului întocmit în scopul acestei achiziționări.

Prin adresa nr. 14965/12.09.2025 s-a înaintat către SC Terra Verde S.R.L. oferta de cumpărare a imobilului cu suma de 240.000 Euro fără TVA și totodată s-a lansat invitația pentru o nouă întâlnire în data de 16.09.2025.



4. În data de **16.09.2025**, potrivit Procesului Verbal încheiat în această dată, în prezența doamnei consilier juridic din cadrul Serviciul Juridic Contencios, Contracte, Ioana Serbinov, ”Comisia a stabilit:

- *Oferta Municipiului Ploiești pentru achiziționarea imobilului este în cuantum de 240.000 Euro fără TVA, (Valoare cu TVA de aprox. 290.400 Euro) față de 246.046,78 Euro fără TVA, potrivit Raportului de Evaluare.*
- *Tranzacția are o valabilitate de 90 de zile de la data prezentei;*
- *Până la data încheierii Contractului de vânzare este necesar ca toate sumele datorate vânzătoarei de către Clubul Sportiv Municipal să fie achitate.*
- *Proiectul de Hotărâre va fi adoptat în procedură de urgență.”*

Ca atare, având în vedere cele prezentate în prezentul Raport, se constată faptul că s-a acceptat oferta Comisiei de negociere în vederea achiziționării imobilului situat în mun. Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, județul Prahova, transmisă către vânzătoarea S.C. Terra Verde S.R.L. la prețul de 240.000 Euro, fără TVA, Comisia îndeplinindu-și atribuțiile stabilite, urmând să fie supus atenției Consiliului Local un proiect de Hotărâre Corespunzător.

Comisia de Negociere, prin:

- D-l Gheorghe Sîrbu- Simion

- D-l Florin Vasile Ioniță

- D-l Sorin Marius Dan

- D-l Mihai Cristian Neagu

- D-l Valentin Niculcea



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 687 mp, situat in Mun Ploiesti, str Mihai Eminescu, nr 7-9 ,Jud Prahova si constructiei edificata pe acesta cu o suprafata construita la sol astfel C1 542 mp+eraj partial de 85 mp.



Proprietar: SC TERRAVERDE SRL
Client: SC TERRAVERDE SRL
Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr raport de evaluare 53

Septembrie 2025



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Utilizare desemnata
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente
- 2.8. Concluziile analizei datelor relevante
- 2.9. Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Piata imobiliara
- 3.2. Definirea pietei specifice
- 3.3. Analiza ofertei competitive
- 3.4. Analiza cererii
- 3.5. Echilibrul pietei
- 3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin costuri
- 4.3. Abordare prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 5.1. Sinteza Rezultatelor
- 5.2. Concluzie asupra valorii

Bibliografie

Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

In cele ce urmeaza sunt prezentati respectivii termeni de referinta,asa cum au fost ei stabiliti prin contractul sau comanda in baza carora s-a realizat evaluarea, pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost efectuata de catre Constanta Ene si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

- Evaluator : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2025
- Telefon : 0722 29 34 29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua. Evaluatorul detine calificarea si competenta de a efectua prezenta evaluare,aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei:

<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de **26.08.2025**.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2025**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de **Evaluarea se adreseaza exclusiv PRIMARIEI MUNICIPIULUI PLOIESTI in calitate de Destinatar / Utilizator** si contine informatii adecvate doar necesitatilor acesteia.

Evaluatorul nu v-a transmite copii ale prezentului Raport sau parti ale acestuia, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca posibil utilizator si nici nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar detine si utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

1.3. Utilizarea desemnata

Evaluarea s-a realizat pentru a exprima o opinie asupra valorii de piata **in vederea tranzactionarii.**

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str Mihai Eminescu, nr 7-9, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.m	NC	CF			
Teren	687 mp	133611	133611	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 83562/28.05.2025 Ctr dare in plata 5686/23.12.2020
Constructia C1	627 mp	133611- C1	133611	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 83562/28.05.2025 Ctr dare in plata 5686/23.12.2020



In scopul prezentei evaluari dreptul asupra proprietatii evaluate este considerat deplin, influenta altor drepturi fiind identificata prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliata (inclusiv cea juridica) a componentelor proprietatii evaluate se gaseste in capitolele de prezentare a datelor.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii , cu suprafata de 687 mp si o constructie de tip sala de sport C1 in suprafata construita la sol de 542 mp si etaj partial cu suprafata de 85 mp. Accesul la etaj se face printr-o scara exterioara metalica.**

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str Mihai Eminescu, nr 7-9, in apropierea spitalului de Pediatrie Ploiesti in spatele fostului camin de nefamilisti al fostei unitati UPETROM SA.**

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, cu o constructii pe el.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar. Se infiinteaza cartea funciara nr cerere 83562/28.05.2025 a imobilului cu NC 133611, 133611-C1 Ploiesti.

1.5. Tipul valorii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare tipul de valoare adecvat este "**Valoarea de piata**" definita astfel de SEV 100-Cadrul general.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între 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. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2025)

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.



1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este **01.09.2025**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.0725 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **01.09.2025**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu v-a putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare, cand atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimate, daca o astfel de distribuire nu a fost prevazuta explicit in raport.

Conform nivelului de incredere al Evaluatorului, in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intrega. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemeni la suta de LEI intrega. Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	Am primit extras de carte funciara, contract de dare in plata	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietate, inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al Primariei Municipiului Ploiesti , in data de 26.08.2025	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-



Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de **vecinatate**, aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre constructii, terenuri, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii la piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, depreciari, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client. Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate –adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciara, certificate de urbanism pentru informare, plan de amplasament si delimitare imobil; suprafetele au fost preluate din respectivele documente
- Istoricul proprietatii
- Scopul evaluarii

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat
- Gradul de utilizare si modul de exploatare a constructiilor
- Date referitoare la costuri de investitie (realizate sau necesare)

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustari.



B. Informatii colectate de Evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri, cheltuieli, din baza de date, publicatii si internet
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare, publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor documente si informatii de care Evaluatorul nu avea cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

- **Ipoteze** La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.



- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii,



solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- **Ipoteze speciale**
- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca aceasta utilizare este fizic posibilă, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.



1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

Nota: Clientul Primaria Ploiesti poate difuza/publica, lucrarea, in scopul realizarii obiectului pentru care a fost contractat serviciul de evaluare.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din

“Standardele de Evaluare A Bunurilor 2025”, astfel:

- Definitiiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS Cadrul general (IVS-Cadrul general)**
- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** si condusa in acord cu prevederile **SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** si **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesare abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat.** Se vor



furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.

CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in **Mun Ploiesti, Str Mihai Eminescu, nr 7-9, judetul Prahova**. Aceasta adresa poate fi identificata pe baza urmatoarelor repere :



Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii , cu suprafata de 687 mp si o constructie C1 (sala de sport) in suprafata construita la sol de 542 mp si etaj partial cu sc de 85 mp. Accesul la etaj se face printru scara exterioara metalica.**

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str Mihai Eminescu, nr 7-9, in apropierea spitalului de Pediatrie Ploiesti.**

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, cu o constructie pe el.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Documente disponibile:

- Extras de carte funciara
- Contract de dare in plata

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

- TEREN :
- St= 687 mp
- Sc sala de sport C1 suprafata construita la sol = 542 mp, SC etaj= 85 mp

Regimul Juridic

Imobilul (NC 133611 format din teren in suprafat de 687 mp, constructia C1 avand destinatia de sala de sport cu Sc la sol =542 mp, Sc etaj = 85 mp) se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti , fiind proprietatea SC TERRAVERDE SRL, inchiriat Clubului Sportiv Scolar, administrat de Primaria Ploiesti, Conf Extrasului de Carte funciara 83562/28.05.2025.

Regimul Economic

Conform ECF, terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii iar constructia este de tip administrativ sociala culturala.

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

Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 687 mp are access dintr-un gang /alee in spatele str Mihai Eminescu, parcela constructibila - edilitare energie electrica, apa si gaze naturale existente pe teren.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	133611	687	Curti constructii
2	Constructie C1	133611 – C1	627	

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt:

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedi sponibil ptr evaluator	Oservatii



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Extras de carte funciara	83562/28.05.2025	Disponibil	Nu este cazul
Contract de dare in plata	5686/23.12.2020	Disponibil	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator,utilizate in procesul evaluarii.

Evaluarea s-a facut tinand cont de suprafetele mentionate in documentatia anexata.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ploiești este municipiul de reședință al județului Prahova, Muntenia, România.^[5] Este situat la 60 km nord de București, pe coordonatele de 26°1'48" longitudine estică și 44°56'24" latitudine nordică și are o suprafață de aproape 60 km². Este înconjurat de comunele Blejoi (la nord), Târgșoru Vechi (la vest), Bărcănești, Brazi (la sud) și Bucov (la est).

Orașul a crescut începând cu secolul al XVII-lea, pe o moșie cumpărată de Mihai Viteazul de la moșnenii ce o stăpâneau, luând treptat locul vechilor târguri muntenești Târgșor, Gherghița și Bucov ca centru regional al zonei, evoluția sa fiind accelerată de industrializare în special după ce a început exploatarea masivă a zăcămintelor de petrol din zonă și în oraș au apărut mari facilități de rafinare, ceea ce i-a adus porecla de „capitala aurului negru”. În continuare, activitatea sa economică este bazată pe prelucrarea petrolului, orașul având patru mari rafinării, dar și alte industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere). Municipiul Ploiești se găsește în apropierea regiunii viticole Dealu Mare-Valea Călugărească și are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importantă zonă de turism alpin din România. Ploieștiul este un important nod de transport, situându-se pe drumurile care leagă capitala București de Transilvania și Moldova.

Zona de amplasare

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Municipiul Ploiesti, Str Mihai Eminescu, nr 7-9 , Judetul Prahova

Cartierul este unul linistit. Zona este preponderent rezidentiala .



Accesul la proprietate se realizeaza **din drum asfaltat pe o alee numai pietonala** .

Strada la care acces proprietatea nu este **sistemata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, canalizare, gaz metan.**

Vecinatati imediate:

proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti) unitati scolare

proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)

proprietati guvernamentale : Primaria, spital, scoli, gara de sud

unitati comerciale : piete, magazine

unitati de invatamant : da

unitati bancare : da

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat in orasul Ploiesti, racordat la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, energie electrica, canalizare, gaze si canalizare. Terenul are un aspect ingrijit, amplasat in apropierea Spitalului de Pediatrie Ploiesti, accesul la proprietate se realizeaza direct din drum local asfaltat, strada la care are acces proprietatea nu este sistemata, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, internet, canalizare, gaz metan. Vecinatati imediate imobile rezidentiale cu regim de inaltime P si P+E.

Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata, nu exista risc de instabilitate si de inundare.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 26.08.2025 in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

Adresa proprietatii : **Mun Ploiesti, Str Mihai Eminescu, nr 7-9, jud. Prahova** si are urmatoarele caracteristici :

- are acces direct la calea de transport principala pe aliniamentul principal al acesteia



Accesul la proprietate se realizeaza **din drum asfaltat pe o alee numai pietonala** .

Strada la care acces proprietatea nu este **sistemata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, canalizare, gaz metan.**

Vecinatati imediate:

proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti) unitati scolare

proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)

proprietati guvernamentale : Primaria, spital, scoli, gara de sud

unitati comerciale : piete, magazine

unitati de invatamant : da

unitati bancare : da

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat in orasul Ploiesti, racordat la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, energie electrica, canalizare, gaze si canalizare. Terenul are un aspect ingrijit, amplasat in apropierea Spitalului de Pediatrie Ploiesti, accesul la proprietate se realizeaza direct din drum local asfaltat, strada la care are acces proprietatea nu este sistemata, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, internet, canalizare, gaz metan. Vecinatati imediate imobile rezidentiale cu regim de inaltime P si P+E.

Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata, nu exista risc de instabilitate si de inundare.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 26.08.2025 in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

Adresa proprietatii : **Mun Ploiesti, Str Mihai Eminescu, nr 7-9, jud. Prahova** si are urmatoarele caracteristici :

- are acces direct la calea de transport principala pe aliniamentul principal al acesteia



- Bransamente la utilitati: apa, energie electrica, gaze si canalizare
- Suprafata adecvata utilizarii curente- curti constructii 687 mp
- Forma regulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Proprietatea este in posesia SC TERRAVERDE SRL care o are inchiriata la Clubul Sportiv Scolar ce se afla sub administrarea UAT Ploiesi. Pe teren se afla o constructie (sala de sport) C1, proprietatea SC TERRAVERDRE SRL, cu regim de inaltime P+1Ep partial cu functionalitate de dormitoare si grupuri sanitare, Sc la sol =542 mp Sc etaj 85 mp, Accesul la etaj se face printr-o scara exterioara metalica.

Anul construirii este 1983, cladire construita de Upetrom, infrastructura (fundatii) din beton, constructie zidarie cca 1 m de jos in sus , constructie metalica cu tamplarie de fier restul pana la acoperis, incalzire cu tub de caldura pe gaz la parter, pardoseli din ciment acoperit cu dale plastic la parter, la etaj zidarie si tamplarie pvc , acoperis ferme metalice contravantului , invelitoare tabla zincata cutata , pardoseli din gresie in camere/dormitoare si bai, tencuieli simple. Instalatiile electrice: iluminat incandescent, prize pentru curent; apa si canalizare: apa din reseaua locala, canalizare din reseaua publica; incalzire la etaj cu CT pe gaz.

Starea fizica generala a imobilelor este una buna.

Localitatea beneficiaza de infrastructura de transport local.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje -deplin,clar si fara echivoc definitiv	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta ne semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate este un acunoscuta - densitate mare a populatiei - veniturile populatiei peste medie - somaj redus - economie locala puternica - dezvoltare industrială și comercială semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta ne semnificativa asupra valorii de piata



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Caracteristicile zonei si vecinatatii</p>	<p>Avantaje</p> <ul style="list-style-type: none"> -zona cu notorietate buna in cadrul localitatii - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurrenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate 	<p>Dezavantaje</p> <p>- nu este cazul</p>	<p>Infuenta semnificativa asupra valorii de piata</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Caracteristicile amplasamentului si terenului</p>	<p>Avantaje</p> <ul style="list-style-type: none"> -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila --raportul laturilor adecvat - are acces direct la cale de transport principala deschidere la drum adecvata - topografia adecvata 	<p>Dezavantaje</p>	<p>Infuenta semnificativa asupra valorii de piata</p>

Modul in care avantajele,dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac din proprietatea evaluata una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament" virtul,ea ar ocupa un loc in zona medie a acestuia.

2.9. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.



Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere **amplasate in Municipiul Ploiesti.**

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitii **cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).**

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Administrativ/social/Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	nu	nu	nu	nu

Utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic, avand in vedere ca in jur sunt doar case de locuit.

Utilizarea rezidentiala este maxim productiva si fezabila financiar datorita faptului ca nu ar fi necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.

Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus, se observa ca edificarea unei cladiri de locuit, in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei indeplineste criteriile posibilitatii fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii financiare si poate satisface criteriul maximei productivitati.

In aceasta ordine de idei, luand in considerare faptul ca prezentele constructii a fost edificate relativ recent, am considerat ca fiind constructii ideale pentru amplasamentul studiat.

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala curti constructii.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acesteia proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona mediana a municipiului Ploiesti .

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- **terenurile construite din zona nu sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale**



- in zona sunt destul de putine terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructie casa de locuit.

Testul de permisivitate legala

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

Rezultatele acestui test sunt implicite, adica utilizarea existenta este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concluziona ca utilizarea existenta este permisa legal si nicio alta utilizare alternativa nu este permisa legal.

Pentru a verifica daca utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren respectiv cea din acte si am constatat ca: in conformitate cu ECF nr 83562/28.05.2025 si cu datele din teren exista o constructie edificata pe acest amplasament,ceace conduce la concluzia ca este permisa aceasta constructie.**Testul permisivitatii legale fiind indeplinit.**

Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implicite, adica utilizarea existenta este in mod evident posibila fizic. Mai mult, avand in vedere caracteristicile constructiilor subiect, nu este necesar sa se ia in considerare modificari fizice semnificative din cauza conditiei, utilitatii functionale si intretinerii aferente constructiilor. Se poate concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

Terenul beneficiaza de utilitati din zona si este normal de fundare.

Drept urmare, apreciez ca dezvoltarile actuale sunt fizic posibile, legal permise si nu se identifica alte constrangeri in acest sens.



Testul fezabilitatii financiare

Testul fezabilitatii financiare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, a fost aplicat avand la baza informatiile obtinute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pietei pentru proprietatea imobiliara in cauza, in starea curenta a acesteia.

Avand in vedere si rezultatele obtinute in aplicarea abordarilor in evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indica faptul ca valoarea proprietatii imobiliare considerata ca fiind construita depaseste valoarea terenului considerat ca fiind liber, **putem concluziona fara rezerve ca este fezabila financiar proprietatea rezidentiala putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.**

In zona sunt edificate (sala box) constructii de acest tip si terenul beneficiaza de utilitatile zonei.

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea existenta este fezabila financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

Dupa analiza **permisibilitatii legale, a posibilitatii fizice si a fezabilitatii financiare**, am analizat proprietatea din perspectiva **maximei productivitati.**

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii pentru activitati administrativ social culturale este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.**

Proprietatea fiind maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber si proprietatii considerata construita).

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de **natura zonei**, existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

Schematic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiv
Industrial	Nu, in zona nu sunt proprietati industriale	Nu, desi sunt toate utilitatile in zona,	Nu Potential scazut datorita amplasarii (rezidential), in zona nu exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Nu
Comercial	da, in zona sunt proprietati comerciale	Da, are toate utilitatile in zona,	da, Potential nu este ridicat datorita amplasarii, in zona exista cerere ptr astfel de proprietati	Da
Rezidential	nu, in zona analizata sunt	Nu desi are toate utilitatile	Nu , nu are potential rezidential, desi in	nu



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



proprietati rezidentiale, dar nu este posibil reconversia	in zona, terenul nu prezinta probleme	zona exista cerere, ptr proprietati rezidentiale
-----------------------------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------------------

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona **preponderent rezidentiala**, in zona regasindu-se in proxima vecinatate a acestui amplasament case de locuit si spatii comerciale si administrative. Astfel putem afirma ca amplasamentul **analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate administrativ culturala sociala.**
- **utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,**
- **cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final**
- **dezvoltarea ideala este o cladire cu, cu destinatia administrativ culturala sociala.**
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este continuarea utilizarii existente.
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, **atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.**
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celeii mai bune utilizari a acestuia.**
- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **intravilan curti constructii**, iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **administrativ culturala sociala.**
- Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 pietele 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 pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si 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 numerar, 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 dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte 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.

Din cauza 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 si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.



Piața terenurilor și respectiv a proprietăților imobiliare din România rămâne atractivă pentru investitori, în ciuda situației generate de criza sanitară, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

3.2. Definirea pieței specifice

În cadrul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este **cea a proprietăților construcții administrativ social culturale.**

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se **defineste ca piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan cu construcții administrativ social culturale, proprietatea SC TERRAVERDE SRL.**

Arealul analizat : Municipiul Ploiesti

Piața imobiliară a arealului analizat și a zonelor limitrofe este o piață aflată în dezvoltare datorită proximității față de Mun. Ploiesti. Piața imobiliară specifică este una cu activitate medie și dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a vânzătorilor.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în municipiul Ploiesti zona centrală. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei din sănătate, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să crească pentru acest tip de proprietate.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

In analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant **rezidentiala/comerciala** cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii nu este destul de consistent.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti.

Evaluatorul s-a deplasat la proprietate pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate de terenuri cu constructii de tip locuinte.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa



evaluarii.



Din punct de vedere economic : **activitatea economica este bazata pe industria petroliera, jud. Prahova, avand fabrici reprezentative pentru aceasta industrie.** Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile. Insa pentru a ne face o imagine a pietei arealului analizat am selectat oferte plasate pe piata de catre participanti la piata personae fizice sau juridice.

3.3. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila 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.

Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte și a punctelor slabe și punerea în aplicare a strategiilor de îmbunătățire a avantajului competitiv. O analiză istorică, actuală și viitoare a ofertei trebuie făcută pentru a stabili câte bunuri au fost livrate de concurenți, cât de multe sunt livrate și câte pot fi oferite pe piață.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este relativ scazuta dat fiind faptul ca nu este intr o stare tocmai buna.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica **pentru astfel de proprietati din zona analizata, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 200-260 EUR/mp teren si 150-200 euro/mp constructii similare.** Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati ,eventuale riscuri de inundatie si instabilitate, anul edificarii, etc.

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare.

Oferta de proprietati similare este scazuta,polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume proprietati ce se adreseaza unei piete de lux si proprietati ce se adreseaza unei piete la nivel mediu spre bun, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala.

Oferta de proprietati imobiliare la nivelul anului 2025, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi proprietati fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata proprietatilor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, din cauza evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

Pentru a determina o valoare de piata a proprietatii analizate am cules din piata urmatoarele oferte de terenuri libere si terenuri cu constructii edificate pe acestea, am determinat valoarea de piata a proprietatii teren+constructie prin abordarea prin venit iar din valoarea totala am scazut valoarea terenului pentru a stabili si valoarea constructiei.

OFERTE TERENURI LIBERE

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea - In această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.					
2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	687	521	1.055	1.731	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	268,7140115	260	250	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanist)	fara interdicții	fara interdicții	fara interdicții	fara interdicții	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Ploiesti strada Mihai Eminescu nr 7-9 langa spitului de copii si in spatele fostului camin UPETROM cu constructie pe ei functionala, neimprejmuit	Teren de vânzare — zonă centrală Cantacuzino cu constructie demolabila pe ei. imprejmuit	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in Ploiesti, ultracentral imprejmuit cu constructie demolabila pe ei	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat central imprejmuit cu constructie demolabila pe ei	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	687	521	1.055	1.731	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curti Constructii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	pe teren	pe teren	pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE	plana,regulata	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					



Din analiza efectuata observam ca preturile pentru proprietati avand caracteristicile asemanatoare celei analizate, se situeaza intre 200-260 euro/mp. Terenul analizat in aceasta lucrarea avand utilizare curti constructii.

Media pretului pe metru patrat teren liber in zona analizata este in jur de 250 euro/mp, terenul analizat are un pret mai mic avand acces prin spate dintr o aleea pietonala fara mijloace aut si nu direct din strada Eminescu.

3.4. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata de criza sanitara, crestera interesului investitional si cresterea nivelului creditarii. Oamenii prefera sa dezvolte locuinte mai mici care satisfac cerinta populatiei si care ar putea deasemeni sa satisfaca conditiile de austeritate impuse de noile conditii de viata generate de valul pandemic.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor fizice in interes de achizitie spatiu de locuit. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietati similare este crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ scazuta si vine din partea persoanelor/firmelor ata cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes de mediu pentru potentialii cumparatori.

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt :

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc.)
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare.



In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori interesati in dezvoltarea de mici afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, afaceri mari, in afara mentinerii unei evolutii pozitive (preturi si tranzactii in crestere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

3.5. Echilibrul pietei

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este relativ mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau nicioadata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii.

In unele cazuri, **pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori**, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari



similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chirile, cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe un **palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza geopolitica**. Consideram ca acest trend **usor ascendent** se va mentine si in perioada urmatoare.

3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorii de folosinta si suprafata, cu preturi cuprinse intre **200 euro si 260 euro/mp pentru teren si 150-250 eur/mp ptr constructii**.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pietei in stagnare. Tranzactiile au fost ocazionale, putine si specifice.



CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

In lucrarea de fata au fost aplicate trei metode de evaluare.

4.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata - teren

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a veniturii utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci **când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:**

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.



Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

În lucrarea de față a fost aplicată metoda abordării prin piață pentru evaluarea terenului.

Metoda comparației vânzătorilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Metoda comparațiilor de piață își are la bază în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza și comparația se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- Identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul;



- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. **Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.**

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in semestrul 2 2024 in comparatie cu primul semestru 2024 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 10% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 5-10 %.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 10%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

Astfel, in urma analizei de piata, au fost selectate **urmatoarele proprietati**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :



ENE CONSTANTA

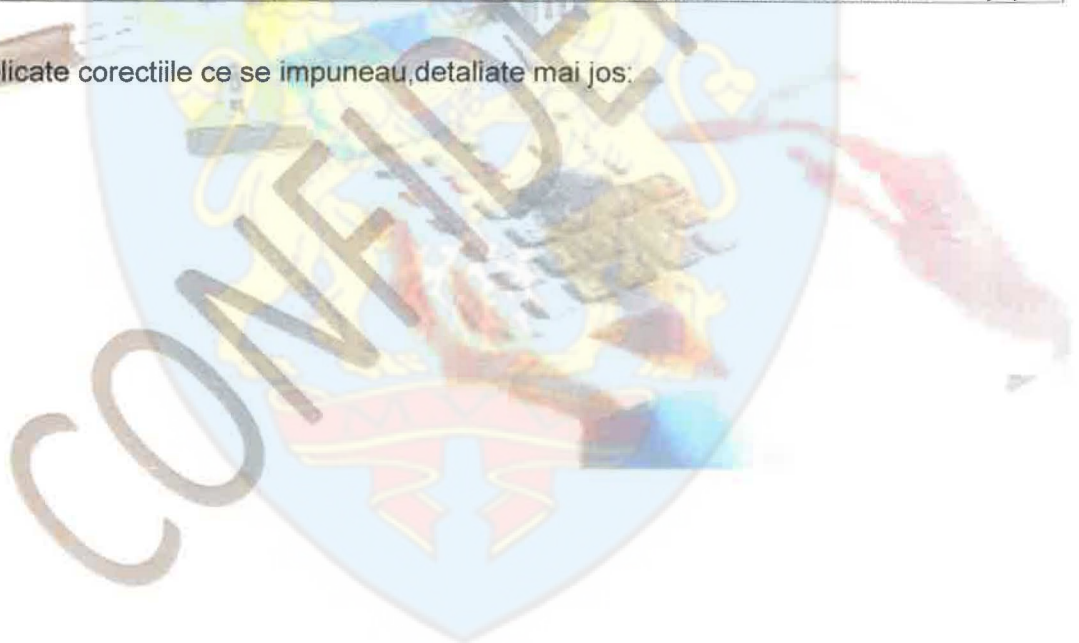
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	687	521	1.055	1.731	Vezi Anexa
Pret/ofertă vânzare (€/mp)	-	268,7140115	260	250	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
	Deplin				
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS		Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara interdicții	fara interdicții	fara interdicții	fara interdicții	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Ploiesti strada Mihai Eminescu nr 7-9 langa spitalul de copii si in spatele fostului camin UPETROM cu constructie pe el functionala, neimprejmuit	Teren de vânzare — zonă centrală Cantacuzino cu constructie demolabila pe el. Imprejmuit	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in Ploiesti, ultracentral imprejmuit cu constructie demolabila pe el	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat central imprejmuit cu constructie demolabila pe el	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	687	521	1.055	1.731	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curti Constructii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	pe teren	pe teren	pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana,regulata	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

Au fost aplicate corectiile ce se impuneau, detaliate mai jos:





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Examinarea sibițică:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzătorii și cumpărătorii, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bururile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile ofertate.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ - proprietatea subiect are dreptul de proprietate Deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, în fața proprietății subiect.

2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice) - Pentru Proprietatea subiect fără interdicții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3% deoarece fără interdicții, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece fără interdicții, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3% deoarece fără interdicții, în fața proprietății subiect.

3. CONDIȚII DE FINANȚARE - proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

4. CONDIȚII DE VANZARE - proprietatea subiect are condiții de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condiții de vânzare normale, în fața proprietății subiect ce este sub executare silită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condiții de vânzare normale, în fața proprietății subiect ce este sub executare silită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condiții de vânzare normale, în fața proprietății subiect ce este sub executare silită.

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE - Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIȘĂ - Din discuțiile cu agenții imobiliare, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. Proprietatea subiect are condiții de vânzare în Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum Data evaluării, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum Data evaluării, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum Data evaluării, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Ploiești strada Mihai Eminescu nr 7-9 lângă spitalul de copii și în spatele fostului cmin UPETROM cu construcție pe ei funcțională, nelmprejmuit. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -7% deoarece este localizată în Teren de vânzare - zonă centrală, Cămpăcuzino cu construcție demontabilă pe ei, împrejmuit, amplasament similar Zonare, diferența construcție demontabilă idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcție situat în Ploiești, amplasament împrejmuit cu construcție demontabilă pe ei, amplasament mai bună zonare construcție demontabilă idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcție situat central împrejmuit cu construcție demontabilă pe ei, amplasament similar Zonare, diferența construcție demontabilă idem ca proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) - Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 667. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -0,2% deoarece are suprafața de 521 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,6% deoarece are suprafața de 1055 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,0% deoarece are suprafața de 1731 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) - proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan Curți Construcții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) - proprietatea subiect are străzile/trotuarele strada asfaltată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES - proprietatea subiect are accesul Direct în strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE - Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețurile necesare lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are pe teren.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE/TOPOGRAFIE - proprietatea subiect are forma plană, regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

Analiza datelor este efectuată în ANEXA – Abordarea prin piață pentru teren





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Element de comparație	Teren în Ploiești proprietate SC TERA VERDE SRL conf ECF NR 63662/28.05.2025, cu suprafața de 687 mp, teren intravilan, teren curți construite, neînprețuit. Terenul este situat în partea de centru sud a municipiului Ploiești, în imediata apropiere, în spatele, fostului camin de nefamilisti al fostei societăți UPETROM SA Ploiești, pe strada Mihai Eminescu nr 7-9. Pe teren se regăsește construcția C1-sala de box. Racondat la toate utilitățile: apă, gaze, canalizare, energie electrică. Terenul este ocupat în mare parte de construcția C1, respectiv suprafața de 642 mp din 687 mp și este neînprețuit.	Teren de vânzare — zonă centrală Cantacuzino cu construcție demolabilă pe el. Toate utilitățile sunt deja pe teren: apă, canalizare, curent electric și gaze. Acces direct din stradă asfaltată, zonă liniștită și vecini civilizați, înprețuit	Teren de vânzare — zonă ultra centrală cu construcție demolabilă pe el. Toate utilitățile sunt deja pe teren: apă, canalizare, curent electric și gaze. Acces direct din stradă asfaltată, zonă liniștită și vecini civilizați.	Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în zona Republicii strada Veniamin Costache
Suprafață (mp)	687,00	621	1.055	1.731
Preț ofertă-cu/mp	268,71	369,00	260,00	260,00
Preț proprietate	148.000	274.500	274.500	432.760
Unitatea PUIZ/PUIB				
Cuț max			1,60	
Peț max			60,00	
5. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)	ofertă -10,0%	ofertă -10,0%	ofertă -10,0%	ofertă -10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)	-26,9	-26,0	-26,0	-25,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)	242	242	234	235
Link	https://www.marshall-immobiliare.ro/tereni-intravilan-de-vanzare-zona-centrala-1731-100-m2-55-00-00	https://www.marshall-immobiliare.ro/tereni-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentrala-1055-m2-msh59111	https://www.marshall-immobiliare.ro/tereni-intravilan-de-vanzare-zona-central-1731-100-m2-55-00-00	

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRI				
	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	241,84	234,00	234,00	226,00
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	fața interdicțiilor	fața interdicțiilor	fața interdicțiilor	fața interdicțiilor
cuantumul ajustare (%)	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	-7,3	-7,5	-7,5	-6,8
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	234,59	226,50	226,50	219,25
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	234,59	226,50	226,50	219,25
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	234,59	226,50	226,50	219,25
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE	nu sursă necesare investiții	similare	similare	similare
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	234,59	226,50	226,50	219,25
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	234,59	226,50	226,50	219,25

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
	Ploiești strada Mihai Eminescu nr 7-9 lângă spitalul de copii și în spatele fostului camin UPETROM cu construcție pe el funcțională, neînprețuit	Teren de vânzare — zonă centrală Cantacuzino cu construcție demolabilă pe el, înprețuit	Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în Ploiești, ultracentral înprețuit cu construcție demolabilă pe el	Ploiești teren intravilan curți-construcții situat central înprețuit cu construcție demolabilă pe el
7. LOCALIZARE				
comparativ cu subiectul	zona centrală a municipiului	similare zonare, diferența construcție demolabilă	mai bună zonare/construcție demolabilă	similare zonare, diferența construcție demolabilă
cuantumul ajustare (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		-16,4211	-15,8886	-16,2775
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		216,1667	211,0914	202,9725
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	687,00	521,00	1.055,00	1.731,00
Diferență suprafață		-196,0	368,0	1044,0
cuantumul ajustare (€/mp)		-0,4	0,8	2,3
cuantumul ajustare (%)		-0,2%	0,4%	1,0%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curți Construite	similare	similare	similare
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. ZONĂ DE JARĂ EXTENSIVĂ (stradă, trotuar)	strada asfaltată	asfaltată	asfaltată	asfaltată
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	Direct din stradă	similare	similare	similare
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	pe teren	pe teren	pe teren
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)	apa, en. el.g.canalizare	0,0	0,0	0,0

	plana, regulată	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
11. FORMA ÎN PLAN/DEȘCHIDERE/TOPOGRAFIE				
cuantumul ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-0,2%	0%	1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-0,39	0,84	2,28
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	217,78	211,83	211,83	206,28
12. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (tranzacție)	subiect	217,78	211,83	206,28
Ajustare totală brută subiect (€)			24,1 €	24,3 €
Ajustare totală procentuală absolută (%)			9,86%	10,18%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	217,78 €			24,3 €
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	149.814,86 €			149.814,86 €
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	768.921,98			768.921,98

Conform GEV 636/art.89, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Teren de vânzare — zonă centrală Cantacuzino cu construcție demolabilă pe el. Toate utilitățile sunt deja pe teren: apă, canalizare, curent electric și gaze.
Acces direct din stradă asfaltată, zonă liniștită și vecini civilizați, înprețuit care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

Valoarea de piață teren 5 = 687,00 mp			
	Euro		Lei
Valoare unitară	217,78		1.164,67
Valoare totală	149.814,86		768.921,98

Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 6,0726 Ron/Euro

Valorile nu includ TVA



Indicatia asupra valorii de piata a terenului, obtinuta prin Abordarea prin piata este:

Valoare de piață teren S =687,00 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	217,78	1.104,67
Valoare totală	149.614,86	758.921,38

Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0725 Ron/Euro

Valorile nu includ TVA

Abordarea prin piata pentru proprietate – teren + constructii

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii sunt:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. *Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.*

In aceasta lucrare nu a fost aplicata abordarea prin piata pentru proprietatea formata din teren si constructia edificata pe acesta pentru ca in piata sunt putine oferte pentru proprietati similare astfel ca aceasta metoda nu ar fi fost potrivita.

4.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin costuri, ca metoda de evaluare, are la baza informatii de piata referitoare la bunuri comparabile, costul pentru construirea/inlocuirea unei proprietati fiind comparat cu valoarea unei proprietati similare.

Fundamentul evaluarii este dat de principiul substitutiei potrivit caruia, nici un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate mai mult decat costul pentru a obtine un amplasament si o constructie similara, cu aceeasi atractivitate si utilitate.



In cazul cladirilor trebuie determinat costul de inlocuire-reconstructie la preturile curente la data evaluarii a unei constructii echivalente cu cea evaluata.

Pentru a ajunge, prin metoda costurilor, la valoarea estimata, trebuie parcurse urmatoarele etape:

- Estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa;
- Estimarea costului total de reconstructie sau de inlocuire a constructiilor efective la data evaluarii;
- Estimarea deprecierei constructiilor;
- Scaderea deprecierei cumulate din costul total de reconstructie sau inlocuire pentru a obtine costul net;
- Estimarea costului de reconstructie sau de inlocuire si a deprecierei pentru cladirile adiacente sau imbunatatiri ale amplasamentului, scazand in final deprecierea estimate;
- Adaugarea costului net al cladirilor adiacente si a imbunatatirilor amplasamentului la costul net al constructiilor;
- Adaugarea valorii terenului pentru a obtine valoarea totala a proprietatii imobiliare.
- Abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se s-au dedus deprecierea (uzura) fizica i/sau deprecierea functionala, dupa caz. Nu s-au aplicat depreciere economice/externe si nici depreciere functionale.
- Pentru estimarea valorii de impozitare a cladirii analizate a fost estimat **costul de inlocuire**. Acesta se defineste ca fiind **“costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate”**.
- Pentru calcule s-a utilizat **Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire, cladiri rezidentiale**, editura IROVAL 2010-2014, autor Corneliu Schiopu, cu indicii de actualizare corespunzatori pentru perioada 2024-2025.
- Valorile din aceste lucrari includ cheltuieli directe si indirecte, cota de organizare de santier, cheltuieli de proiectare, diverse si TVA
- Intrucat documentatia cadastrala (relevee) indica suprafata construita desfasurata Scd, aceasta a fost preluata in metoda costurilor segregate din cadrul abordarii prin cost.
 - **Evaluarea Constructiei. Estimarea costului de nou**

In cadrul abordarii prin costuri, s-a folosit metoda **costurilor segregate**. Aceasta metoda utilizeaza costuri unitare pentru diferite componente ale cladirii, exprimate in unitati de masura



adecvate. Costurile estimate se bazeaza pe costurile normate pentru diferite componente si lucrari.

Costurile de inlocuire au fost selectate din **“Catalogul Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire”** Editura IROVAL Bucuresti 2010-2014, autor Corneliu Schiopu, cu indicii de actualizare corespunzatori pentru perioada 2024-2025.

Aceste cataloage au incluse si costurile indirecte, manopera, regie si profitul constructorului.

- Estimarea deprecierei fizice si cumulate

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare a proprietatii imobiliare datorata oricarei cauze (fizice, functionale sau externe), fiind, de fapt, diferenta dintre costul de inlocuire /reconstructie a cladirii si valoarea ei de piata.

Deprecierea totala cumulata, cuprinde:

-Uzura fizica: este reprezentata de fisuri, rosaturi, cazaturi, igrasie, mucegai, exfoliatii, defectiuni ale instalatiilor, etc.

-Neadecvarea functionala : este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirilor, a stilului sau al instalatiilor atasate.

-Deprecierea economica: este data de factori externi proprietatii imobiliare.

Pentru determinarea costului de inlocuire net a constructiei evaluate s-au parcurs urmatoarele etape:

- inspectarea constructiilor pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive a acestora;
- stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor;
- determinarea valorilor unitare de inlocuire (cost de inlocuire brut);
- calculul valorii totale de inlocuire prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii;
- **estimarea deprecierei fizice conform Normativ P135/1999;**
- estimarea valorilor ramase prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare conform deprecierei fizice calculate.
- **Valoare cladire = Costul de inlocuire brut-Uzura (Deprecierea fizica)**
- **Pentru calculul deprecierei fizice am utilizat Tabel 27**
- Am stabilit subgrupa, clasa, subclasa, in care se incadreaza cladirea, structura constructiva, mediul de folosinta, starea tehnica si varsta efectiva (durata de viata consumata), conform Tabelelor din Normativ P135/1999.

Metodologia de calcul a valorii de piata in abordarea prin cost

Evaluarea s-a facut urmand urmatoarea succesiune a procesului de evaluare.



Determinarea Costului de inlocuire Brut (CIB)

Pentru determinarea costului de inlocuire brut s-au luat in calcul preturile unitare in conformitate cu:

Catalog Editura IROVAL actualizat 2024-2025- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire - Corneliu Schiopu.

Pentru stabilirea Costului de inlocuire Brut, pentru fiecare constructie s-au parcurs urmatoarele etape:

stabilirea varstei cronologice ponderate;

stabilirea suprafetelor desfaurate/total construite (mp); identificarea constructiei in una din fisele catalogului; stabilirea costului unitar/Scd;

calcularea valorii de inlocuire

In urma acestui proces a rezultat Costul de inlocuire Brut (CIB) pentru fiecare din constructiile evaluate.

Determinarea CIN-Costul de inlocuire net a fost calculat cu relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dt/100)$,

unde:

CIB = costul de inlocuire brut

Dt = deprecierea totala

Costul de Inlocuire Net, pentru fiecare cladire este prezentat in Anexa - Fisa de calcul la prezentul raport.

Estimarea deprecierei fizice

Stabilirea subgrupeii, a clasei si a subclasei in care se incadreaza cladirea, a structurii constructive, a mediului de folosinta, a starii tehnice si varstei cronologice ponderate (durata de viata consumata) pe baza tabelor anexate la Normativ P135/1999.

Determinarea varstei cronologice ponderate a cladirii prin una din urmatoarele doua variante:

- daca varsta cronologica ponderata coincide cu varsta cronologica (vechimea) si este cea declarata de catre proprietar si preluata din procesul verbal de receptie finala a cladirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciara, se vor utiliza tabelele prezentate in continuare.
- daca s-au facut adaugiri (extinderi i/sau modernizari) la cladire dupa punerea in functiune a acesteia, varsta cronologica ponderata se va calcula ca medie ponderata, utilizand una din urmatoarele tehnici:
- considerand costul de nou la data evaluarii drept cheie de ponderare.



- considerand aria desfaurata construita drept cheie de ponderare daca extinderea este acelasi tip de constructie

Se estimeaza starea tehnica a cladirii cu depreciere normala pe urmatoarele categorii:

Foarte buna (FB) – situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale.

Buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

Satisfacatoare (S) - situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

Se incadreaza mediul de folosinta in urmatoarele categorii:

- mediu **normal**
- mediu **agresiv** (cu umiditate, cu temperaturi inalte, coroziv obisnuit)
- mediu **puternic agresiv** combinat (cu umiditate si temperature inalte, cu umiditate in mediu coroziv)

Se determina deprecierea normala conform Tabelelor anexa la Normativ P135/1999 corespunzator subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosinta, starii tehnice si varstei cronologice ponderate a cladirii.

La determinarea deprecierii pentru varste (vechimi) necuprinse in tabele se va folosi interpolarea.

Deprecierea fizica normala (D_{fn}) pentru varsta cronologica ponderata (V_{cp}) se determina astfel astfel: $D_2 - D_1$

$$D_{fn} = D_1 + [(D_2 - D_1) / (V_2 - V_1)] * (V_{cp} - V_1)$$

unde:

D_1 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V_1 ;

D_2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V_2 ;

Conform acestor rationamente au rezultat urmatoarele date:

Varsta efectiva coincide cu varsta cronologica.

Conform datelor si starii tehnice actuale a cladirilor, rezulta ca costul de inlocuire brut si brut unitar este de 1361,3 lei/mp, calculele se regasesc in anexa de mai jos:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



CLĂDIRI SC TERRA VERDE SRL
CLADIRE TIP nerezidential PLOIESTI
Denumire: SALA BOX NC 133611-C1
Data evaluarii: 01,09,2025 NR INVENTAR

Date de intrare "Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire" Corneliu Schiopu Editura IROVAL

Indici de actualizare IROVAL 2024-2025

An PIF 1983

Suprafața construită subsol	Sc (mp) =	0,00
Suprafața construită parter	Sc (mp) =	542,00
Suprafața construită mansarda	Sc (mp) =	0,00
Suprafața construită etaj	Sc (mp) =	85,00
Suprafața construită mansarda	Sc (mp) =	0,00
Suprafața desfașurat construită	Sdc (mp) =	627,00

Curs euro la 01,09,2025 5,0725

Nr. Crt.	numire / Sim	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp, lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici de Actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1,036	1,006		
structura								
str metalica	FISMET1208	271,00	596,2	161.570,2	1,036	1,006		168.391,0
zidarie	73CLDP1	271,00	1.734,1	469.941,1	1,036	1,006	1,0000	489.780,1
Instalații incalzire								
1	ISCLDP1	85,0	122,7	10.429,5	1,036	1,006		10.869,8
Instalații electrice								
1	EL1DZN	627,0	68,9	43.200,3	1,036	1,006		45.024,0
Instalații sanitare								
1	SASCLDP1	627,0	40,6	25.456,2	1,036	1,006		26.530,9
Finisaj I								
	FINHALAPRO	627,0	421,0	263.967,0	1,036	1,006		275.110,6
Total								1.015.706,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								1.015.706,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp)								1.619,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								853.535
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp)								1.361,3

A fost încadrată clădirea în limitele stabilite de Normativul P135/1999

Încadrarea clădirii	
Încadrarea a fost realizată ținând cont de destinația care are	
Normativ P135/1999: Tabelul nr. 27	
Subgrupa:	1.1. CONSTRUCTII ADMINISTRATIV SOCIALE CULTUR
Clasa:	
Subclasa:	
Structura:	Zidarie si structura metalica
Mediul de fol:	N
Starea tehnic	B

A fost calculată vârsta efectivă și deprecierea fizică conform vârstei efective, conform normativul P135/1999, astfel: vârsta efectivă este 42 de ani.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta (ani)	Contributia componente i in varsta efectiva
Cladire Initiala	854	1983	42	42,00
Modernizare 1	0	0	2019	0,00
Modernizare 2	0	0	0	0
Total	854			42,00

iar deprecierea fizica este de 38.4% conform anexa alaturata:

Deprecierea conform varstei efective	42,00	38,40%
--------------------------------------	-------	--------

Vechimea V1	Vechimea V2	Gradul de uzura D1 pentru vechimea V1	Gradul de uzura D2 pentru vechimea V2	Varsta efectiva Vef	Depreciere a fizica normala Dfn
V1	V2	D1	D2	Vef	Dfn
ani	ani	%	%	ani	%
40,0	45,0	36%	42%	42,00	38,40%

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale).

A fost identificata o depreciere functionala de 8% cladirea fiind veche si neadecvata la standardele actuale.

Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare a unei structuri cauzata de schimbarile de gusturi, preferinte, inovatii tehnologice sau standarde de piata. Deprecierea functionala se evidentiaza prin costurile excesive de capital si costurile excesive de exploatare.

Conform celor de mai sus, aplicand deprecierea costului de inlocuire brut, determinat conform anexa prezentata, rezulta costul de inlocuire net, respectiv valoarea de piata a cladirii de 152,09 euro/mp respectiv valoarea de piata totala de 95.360 euro, cf anexa atasata:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Total uzura fizica (lei)	853.534,9	38,40%		327.757
Valoare constructie			lei	525.777
Valoarea unitara constructie			lei/mp	839
Valoare constructie			euro	103.653
Depreciere functionala			%	8%
Valoare depreciere functionala			lei	42.062
Valoare ramasa			lei	483.715
Depreciere externa			%	0%
Valoare depreciere externa			lei	0
Valoare ramasa			lei	483.715,29
Valoare ramasa			euro	95.360,00
Suprafata construita desfasurata (Scd)			mp	627,00
Valoare de piata totala			lei	483.715,29
Valoare de piata unitara			eur/mp	152,09
Valoare de piata unitara			lei/mp	771

Aceasta valoare a fost folosita ca etalon in vederea extragerii valorii cladirii/terenului din valoarea totala a proprietatii determinata prin metoda venitului din chirie avand astfel posibilitatea estimarii valorii de piata pe componentet respectiv teren si constructie.

4.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit estimeaza valoarea de piata pentru intreg imobilul format din teren si constructii (venituri obtinute de regula, functie de amplasament). Metodele de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. In acest sens se evidentiaza 2 categorii de metode de randament:

- Metode bazate pe capitalizarea veniturilor;
- Metode bazate pe actualizarea fluxurilor.

In acest raport se determina valoarea proprietatii imobiliare prin **metoda capitalizarii directe a veniturilor:**

Valoare imobil = VNE (venit net din exploatare): C (rata de capitalizare)

Rata de capitalizare este selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile, asadar reflecta medii ale investitorilor.

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual pentru PROPRIETATE.
- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.
- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Pentru a estima valoarea terenului prin metoda venitului din chirii am facut o analiza de piata a pretului de inchiriere pentru astfel de proprietati ce au aproximativ aceleasi caracteristici ca si terenul de evaluat. Toate calculele se regasesc in grila de Piata a chiriei de piata.

In prezenta lucrare au fost folosite date din revista „**Valoarea oriunde este ea**” nr 47.

Conform acestor date se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 4. Euro/mp util/an, avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 10 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

Au fost estimate cheltuieli totale de exploatare cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o comparatie a vanzarilor de proprietati comparabile.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe analizand tranzactii recente de proprietati comparabile.

Folosind ca surse de informare ca Agentii imobiliare, site-ul www.Equinox.ro, date furnizate de agenti imobiliari care desfasoara tranzactii imobiliare in zona, s-a constatat ca exista in piata cerere si oferta pentru imobile pentru inchiriere.

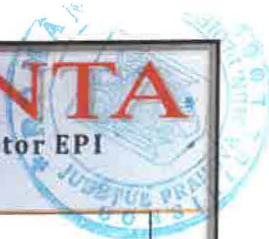
Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de **8,5 %**, estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare.

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA

actualizarii venitului		
Suprafata utila (mp)		532,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		4,00
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		2.128,00
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		25.536,00
Total VBP (eur/an)		25.536,00
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		22.982,40
Total VBE (eur/an)		22.982,40
Chetuieli exploatare	9%	2.068,42
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		20.913,98
Total VNE (eur/an)		20.913,98
Rata de capitalizare		8,50%
Multipliator		11,76
Valoare randament (eur)		246.046,87 €
		0 €
Valoare de piata proprietate		246.046,87 EUR
		1.248.072,75 lei
Curs euro la 01,09,2025	5,0725	
Valoare de piata proprietate -euro		246.046,87 EUR
Valoare de piata proprietate -lei		1.248.072,75 lei

Indicatia asupra valorii de piata a proprietatii formata din teren cu constructia edificata pe acesta exprimata prin ABORDARE PRIN VENIT este de:

Valoare de piata exprimata in euro: 246.046.87 euro,

Valoare de piata exprimata in lei 1.248.072,75 lei.

In vederea exprimarii unei opinii asupra valorii de piata a proprietatii exprimata pe componentetele sale asa cum doreste clientul, am luat ca etalon atat valoarea de piata a terenului exprimata prin piata cat si valoarea de piata a cladirii exprimata prin costuri, astfel:

Valoarea de piata teren este 149.614,86 euro

Valoarea de piata cladire este 95.360 euro

Din valoarea totala a proprietatii cea de 246.046,87 euro am extras valoarea totala a terenului aceea de 149.614,86 euro si a rezultat valoarea de piata a cladirii respectiv aceea de 96.431,01 euro.

Aceasta valoare de 96.431,01 euro a fost comparata cu cea exprimata prin costuri respectiv 95.360 euro si rezulta un procentaj de circa 1% diferente intre metodele de calcul aplicate ceace conduce la concluzia ca rationamentul aplicat de evaluator acela



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



de a extrage din valoarea de piata totala exprimata prin venit, valoarea terenului exprimata prin piata, este una ce conduce la exprimarea unei opinii pertinente a valorii de piata a proprietatii pe componentele ei, astfel:

Valoare de piata proprietate -euro		246.046,87 EUR
Valoare de piata proprietate -lei		1.248.072,75 lei
VALOARE DE PIATA PROPRIETATE PE COMPONENTE		
DIN CARE		
Suprafata Teren-mp	687	
Cost unitar Teren cf grila calcul-euro/mp	217,78 EUR	
Valoare de piata teren-euro		149.614,86 EUR
Valoare de piata teren-lei		758.921,38 EUR
Suprafata desfasurata hala-mp	627	
Valoare piata hala -euro		96.432,01 EUR
Valoare piata hala -lei		489.151,37 lei
Cost unitar hala-euro/mp	153,80 EUR	

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,
Legitimatie 12447





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, rationamentele si judecatile, datele si informatiile folosite, diferentele intre rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel incat rezultatele obtinute sa-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii :

Valoare de piata proprietate -euro		246.046,87 EUR
Valoare de piata proprietate -lei		1.248.072,75 lei
	VALOARE DE PIATA PROPRIETATE PE COMPONENTE	
	DIN CARE	
Suprafata Teren-mp	687	
Cost unitar Teren cf grila calcul-euro/mp	217,78 EUR	
Valoare de piata teren-euro		149.614,86 EUR
Valoare de piata teren-lei		758.921,38 EUR
Suprafata desfasurata hala-mp	627	
Valoare piata hala -euro		96.432,01 EUR
Valoare piata hala -lei		489.151,37 lei
Cost unitar hala-euro/mp	153,80 EUR	

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finala,am tinut cont de natura proprietatii,de tipul de piata si caracteristicile ei, de scopul evaluarii. Deasemenea am analizat abordarea aplicata,credibilitatea,relevanta si adecvarea informatiilor utilizate si acolo unde a fost cazul a ipotezelor folosite,aceasta analiza este sintetizata in cele ce urmeaza:

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. Adecvarea - discutia se face despre o proprietate „teren si constructii”, amplasata intr-o zona a localitatii Ploiesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietatile, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa,totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin venit.**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin venit.**

3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in **Municipiul Ploiesti** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile **culese din piata imobiliara** au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

Selectia criteriilor avute la baza in alegerea valorii si a metodei de abordare:

Criterii	Abordare prin piata	Abordare prin venit/costuri
Credibilitate	buna	foarte buna
Relevanta	buna	foarte buna
Adecvare	buna	foarte buna

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si de asemenea, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a proprietatii formata din teren in suprafata totala de 687 mp si constructia in suprafata construita la sol astfel C1 = 542 mp plus etaj de 85 mp, la data de 01.09.2025 este cea rezultata din ABORDAREA PRIN VENIT :

Valoare de piata proprietate -euro		246.046,87 EUR
Valoare de piata proprietate -lei		1.248.072,75 lei
VALOARE DE PIATA PROPRIETATE PE COMPONENTE		
DIN CARE		
Suprafata Teren-mp	687	
Cost unitar Teren cf grila calcul-euro/mp	217,78 EUR	
Valoare de piata teren-euro		149.614,86 EUR
Valoare de piata teren-lei		758.921,38 EUR
Suprafata desfasurata hala-mp	627	
Valoare piata hala -euro		96.432,01 EUR
Valoare piata hala -lei		489.151,37 lei
Cost unitar hala-euro/mp	153,80 EUR	



ENE CONSTANTA

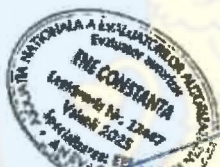
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de catre TVA
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare

Evaluator E.P.I
Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447



[Handwritten signature]



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2025
- www.imobiliare.ro
- www.imoradar.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

- Anexa 1** Fise de calcul
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Localizare subiect si comparabile
- Anexa 4** Acte de proprietate

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,legitimatie 12447





ANEXA 1
Comparabile



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



DATE DE PIATA TERENURI DE VANZARE TEREN

01.09.2025, 19:04

Teren intravilan de vanzare, zona Cantacuzino, 275 mp - Marshall Imobiliare



MARSHALL
IMOBILIARE
PLANUL TUU. OPORTUNITATEA NOASTRA.

PROIECTE IMOBILIARE NOI



**Teren intravilan de vanzare, zona
Cantacuzino, 275 mp**

70.000 EUR

0733 358 130

ID OFERTA: **MSH64637L**

[CERE DETALI](#)

Caracteristici

Suprafata teren:	275 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	2 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	145 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, Teren imprejmuit

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

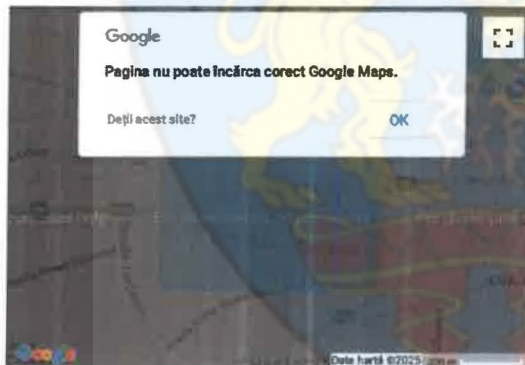
Taxe notariale

Valoare pret Imobil in lei: **355.075,00 Lei**

Total taxe notariale: **5.618,43 Lei**

[Vezi detalii](#)

Localizare





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



01.09.2025, 19:17

Teren intravilan de vanzare, zona Cantacuzino, 521 mp - Marshall Imobiliare



MARSHALL
IMMOBILIARE

Plasati. Vașe afișate în prezent

PROIECTE IMOBILIARE NOI



Teren intravilan de vanzare, zona Cantacuzino, 521 mp

140.000 EUR

PRET negociabil

0733 358 130

ID OFERTA: MSH7562HS

[CERE DETALII](#)

Caracteristici

Suprafata teren:	521 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	9.22 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	112 mp
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

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

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

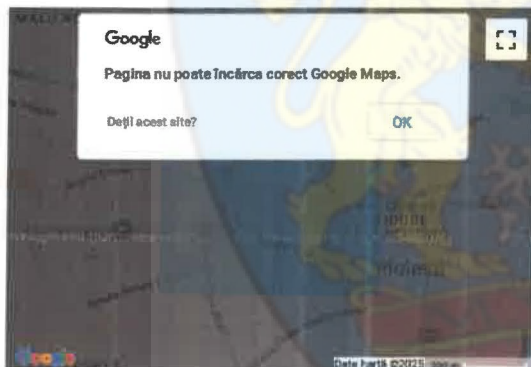
Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: 710.180,00 Lei

Total taxe notariale: 9.614,96 Lei

[Vezi detalii](#)

Localizare





ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



01.09.2025, 19:03

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 1731 mp - Marshall Imobiliare



MARSHALL
IMOBILIARE
PLANNED, THAT IMPROVES YOUR LIFE

PROIECTE IMOBILIARE NOI

**Teren intravilan de vanzare, zona Central,
1731 mp**

250 EUR/mp

PRET negociabil

0733 358 132

ID OFERTA: **MSH66668A**

CERE DETALII



Caracteristici

Suprafata teren:	1731 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	31.5 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	200 mp
Tip teren:	Constructii		

Descriere

TEREN INTRAVILAN in zona centrala a Ploiestiului

Teren intravilan, categoria curti constructii, in suprafata de aprox. 1700 mp cu deschidere de 31 mp.

Destinatie conform Certificat Urbanism: IS - Zona institutii si servicii de interes general

Regim inaltime: mixt

POT max: 60%
CUT max: 1.5

Terenul este pretabil atat pentru Institutii si servicii, cat si pentru destinatie comerciala sau rezidentiala.

Utilitati existente pe teren: ape, gaze, curent electric, canalizare.

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Teren imprejmuit

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

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

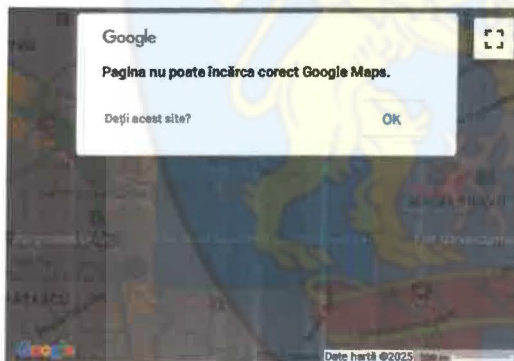
Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **2.198.124,38 Lei**



Localizare





ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



01.09.2025, 19:03

Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1055 mp - Marshall Imobiliare



MARSHALL
IMOBILIARE
PROMOTORI DE BUNURI IMOBILIARE

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1055 mp

260 EUR/mp

PRET negociabil

0733 358 130

ID OFERTA: MSH4911TJ

[CERE DETALI](#)



Caracteristici

Suprafata teren:	1055 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	16 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	190 mp
Tip teren:	Construcții		

Descriere

TEREN INTRAVILAN in zona ultracentrala a Ploiestiului

Teren intravilan, categoria curții construcții, in suprafata de 1055 mp cu deschiderea de 16 ml.

Destinatie conform Certificat Urbanism: IS - Zona institutiilor si servicii de interes general

POT max: 50%
CUT max: 1.5

Terenul este pretabil atat pentru institutiile si servicii, cat si pentru destinatie rezidentiala.

Utilitati existente pe teren: apa, gaze, curent electric, canalizare.

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

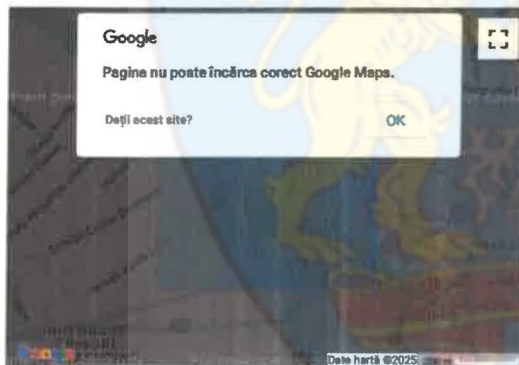
Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

Valoarea pretului imobil in lei: 1.391.396,75 Lei



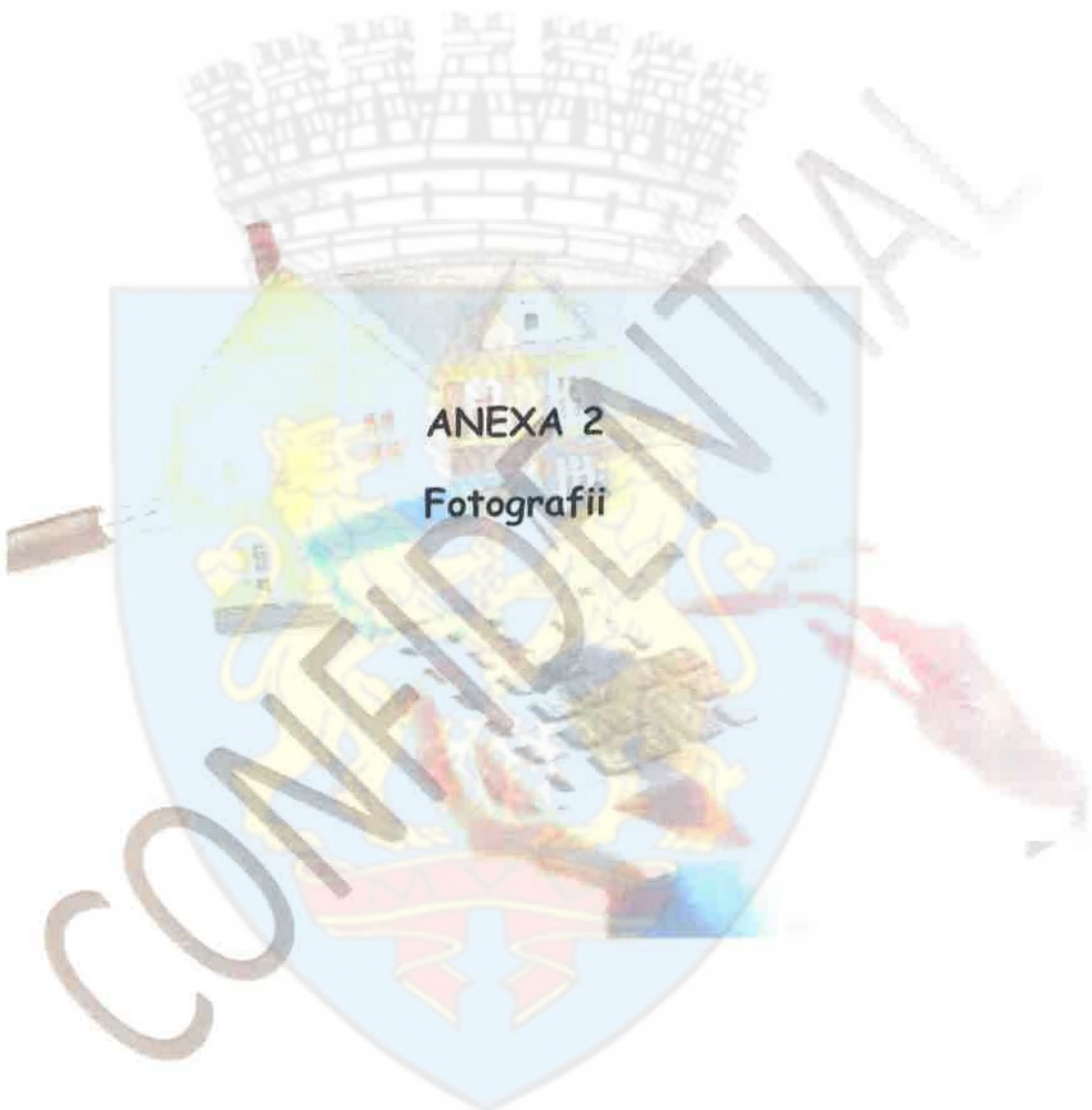
Localizare





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2
Fotografii



ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



acces





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

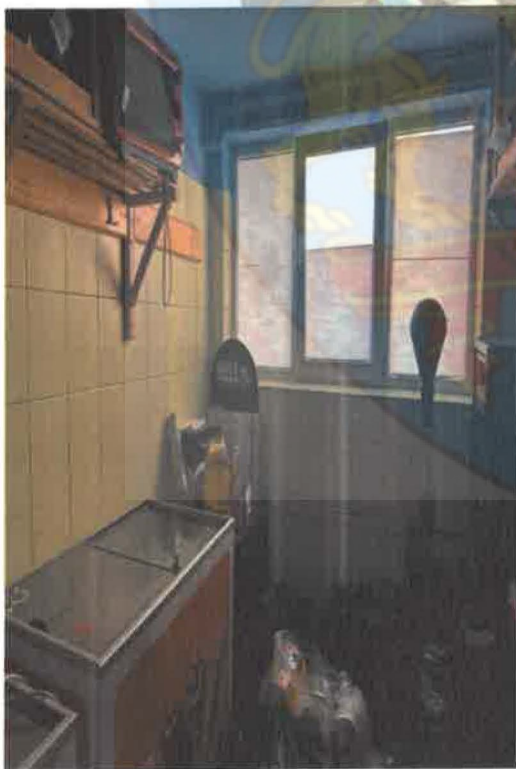
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

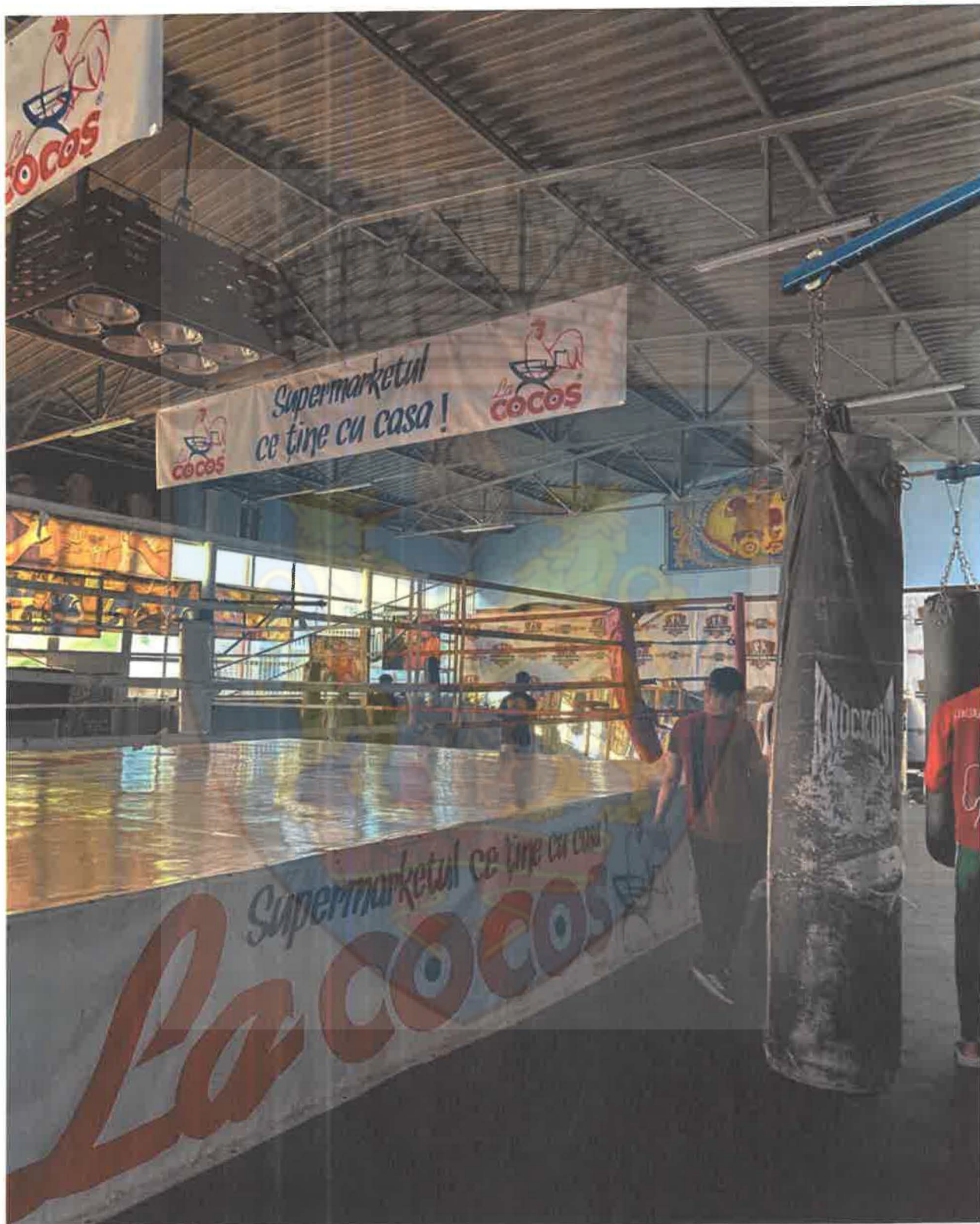
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



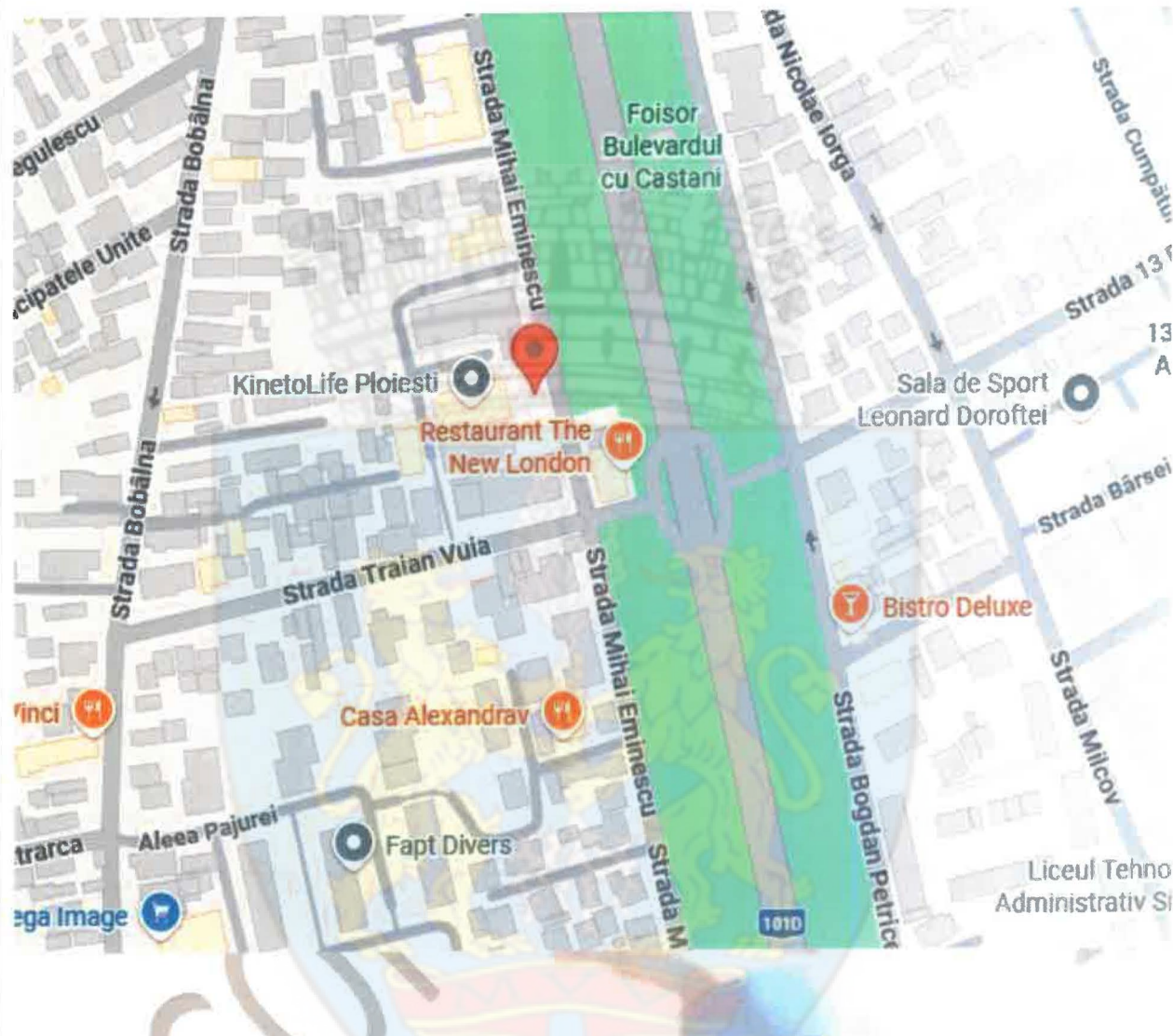
ANEXA 3

Localizare subiect



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 4

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



DUPLICAT

CONTRACT DE DARE ÎN PLATĂ

Între:

Subscrier S.C. ECOLOGICAL TEHNOSEV EQUIPMENT SRL, cu sediul în Municipiul Ploiești, Bulevardul București, nr. 23, bl. 10B, sc.A, etaj 3, ap. 16, județul Prahova, înmatriculată la O.R.C. Prahova sub nr. J29/109/2017, având cod unic de înregistrare 39036270, reprezentată de administrator IVAN HARALAMBIE, domiciliat în Municipiul Ploiești, Bulevardul București, nr. 23, bl. 10B, sc. A, et. 3, ap. 16, județul Prahova, C.N.P. 1511101293165, conform Hotărârii AGA nr.90/17.12.2020 a Societății ECOLOGICAL TEHNOSEV EQUIPMENT, în calitate de debitoare și

Subscrier S.C. TERRAVERDE S.R.L., cu sediul în Municipiul Ploiești, str. Stadionului, nr. 26, județul Prahova, înmatriculată la O.R.C. Prahova sub nr. J29/1042/1906, având cod unic de înregistrare 8734681, reprezentată de administrator MĂGIRESCU DRAGOȘ-GABRIEL, domiciliat Municipiul Ploiești, str. Perșani, nr.2, bl. 93, sc.C, et. 1, ap. 47, județul Prahova, C.N.P. 1671115293167, conform Hotărârii AGA nr.2238/17.12.2020 a Societății S.C. TERRAVERDE S.R.L., în calitate de creditor,

Având în vedere că:

- eu, debitorul, prin reprezentanța mea, declar că dătez creditorului suma de cu titlu de împrumut, achitată în LEI la cursul de schimb BNR din data de 11.03.2019 de

respectiv suma de în baza contractului de împrumut autentificat sub nr. 1275/11.03.2019 de notar public Ivan Constantin, obligația de restituire a sumei fiind scadentă la data de 11.03.2020 și contractului de împrumut garantat cu ipotecă autentificat sub nr. 3086/24.06.2019, declar că dătez creditorului și suma de conform contractului de împrumut semnat de părți nr. 290/26.02.2019 și suma de conform contractului de împrumut semnat de părți nr. 768/23.05.2019, în total

- eu, debitorul, prin reprezentanța mea, declar că nu mai am posibilitatea de a plăti la scadență suma datorată, întrucât acest termen a expirat, dar sunt de acord să execut în beneficiul creditorului o altă prestație decât cea datorată, în vederea acoperirii totale a dăturii, respectiv a sumei de achitați în LEI la cursul de schimb BNR din data de 11.03.2019 de respectiv suma de și suma de în total

- eu, creditorul, consimt să primesc de la debitor o altă prestație decât cea datorată de aceasta cu titlu de finanțare, care să acopere total suma de achitați în LEI la cursul de schimb BNR din data de 11.03.2019 de 4,410 eur/1 euro, respectiv suma de și suma de în total

- noi, părțile, am convenit compensarea totală pentru suma de achitați în LEI la cursul de schimb BNR din data de 11.03.2019 de respectiv suma de și suma de în total suma de

Am hotărât să încheiem prezentul contract de dare în plată, în baza art.1492 din noul cod civil, în următoarele condiții:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



În vederea stingerii totale a obligației de plată a sumei de
L , achitată în LEI la cursul de schimb BNR
data de 11.03.2018 de 4,7410 lei/1 euro, respectiv suma de
suma de în total suma de

eu,
debitorul, prin reprezentanta mea, transmit creditorului S.C. TERRAVERDE
S.R.L. dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile aflate în
patrimoniul meu:

1. Terenul în suprafață măsurată de 687 m.p., situat în intravilanul
Municipiului Ploiești, str. Mihai Eminescu, nr. 7-9, Județul Prahova, având
număr cadastral 133611, categoria de folosință curți-construcții, împreună cu
construcția situată pe acest teren, respectiv construcția C1 (construcții
administrative și social culturale) având număr cadastral 133611-C1, cu două
niveluri, cu o suprafață construită la sol de 542 m.p., suprafață construită la parter
de 542 m.p. și suprafață construită la etaj de 85 m.p.

Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 133611 a localității Ploiești
așa cum rezultă din încheierea nr. 21848/28.02.2018 eliberată de A.N.C.P.I. -
O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Asupra terenului nu există alte sarcini în sfera dreptului de ipotecă în
valoare de Interdicțiilor de înstrăinare și grevare în favoarea
S.C. "TERRAVERDE" S.R.L. așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru
autentificarea nr. 137807/21.12.2020 eliberat de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova -
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



autentificare nr.137821/21.12.2020 eliberat de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova -
Buletinul de Cadestru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

Eu, debitoarea, am dobândit imobilele de mai sus prin cumpărare, conform
contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1029/28.02.2019 de notor
Ivan Ștefan.

Proveniența anterioară a terenurilor se regăsește în cuprinsul contractului
de vânzare cumpărare menționat mai sus.

Subscrisa creditoră, prin reprezentantul meu, consimt să dobândesc
de la debitoare dreptul de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus, în
condițiile menționate în cuprinsul acestui act.

Obligata debitoarei de plată a sumei de
achitați în LEI la cursul de schimb BNR din
data de 11.03.2019 de 4,7410 lei/1 euro, respectiv suma de
suma de în total suma de

stine prin efectul acestui act.

Noi, părțile am convenit un drept de preempțiune în favoarea societății S.C.
"TERRAVERDE" S.R.L. pentru restul cotelor părți de 30% din terenurile de la
punctele 2 și 3, în cazul înstrăinării acestora, la prețul mediu unitar/mp facturat
pentru cotele de 70% din terenurile prevăzute la punctele 2 și 3 ale acestei
tranzacții.

Totodată, din Cartea funciară a localității Ploiești, Cartea
fundării localității Ploiești și Cartea funciară nr.133811 a localității
Ploiești se radiază dreptul de ipotecă pentru suma de împreună cu
interdicțiile de înstrăinare și grevare cu sarcini, înscrise în favoarea subscrisei
S.C. TERRAVERDE S.R.L., o dată cu semnarea prezentului contract.

Cheștile ocazionate cu autentificarea prezentului contract, respectiv taxa
pentru publicitatea imobiliară și onorariul sunt suportate de creditoră.

Transferarea proprietății și predarea imobilului către creditori se face
începând de astăzi, data autentificării prezentului contract.

Impozitele și taxele de orice natură către stat, asupra imobilului, sunt
achitate la zi de debitoare așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.
134178/18.12.2020 eliberat de SPFL Ploiești, iar de astăzi, data autentificării
prezentului contract, ele trec în sarcina creditorilor.

Părțile nu figurează ca debitori în Buletinul Procedurilor de Incovență așa
cum rezultă din adresele emise de Oficiul Național al Registrului Comerțului.

Noi, părțile, imputăm în mod expres S.P.N. Ivan Constantin și Ivan
Ștefan în vederea îndeplinirii formalităților legale pentru efectuarea operațiilor de
publicitate imobiliară, precum și pentru obținerea și ridicarea extrasului de carte
funciară pentru înstrăinare și a încheierii de înstrăinare.

Subscrisa debitoară, prin reprezentantul meu, declar că nu există litigii
afiate pe rolul instanțelor judecătorești, nici notificare și nici opoziție de înstrăinare
cu privire la terenurile ce fac obiectul prezentului act.

Subscrisa debitoară, prin reprezentantul meu, declar pe proprie răspundere
că imobilele descrise mai sus nu au fost scoase din circuitul civil pe calea vreunui
act normaliv de trecere în proprietate de stat, ci mi-au rămas continuu în stăpânire
în mod legal și garantez pe creditoră împotriva evicțiunii totale sau parțiale și
împotriva viciilor în condițiile prevăzute de art.1895-1897 și art.1797 din noul cod
civil.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Noi, părțile, declarăm că, înainte de semnarea prezentului înscris, acesta ne-a fost citit în întregime, l-am înțeles conținutul și consecințele juridice și cele cuprinse în act reprezintă voința noastră.



Redactat și tehnoredactat la S.P.N. Ivan Constantin și Ivan Ștefan, sediul, data autentificării, în 1 (un) exemplar original ce rămâne în arhiva biroului notarial.

DEBITOARE,
S.C. ECOLOGICAL TEHNOSERV EQUIPMENT SRL.
prin reprezentant
IVAN HARALAMBIE

CREDITOARE,
S.C. TERRAVERDE S.R.L.
prin reprezentant
MĂGIRESCU DRAGOȘ-GABRIEL

ROMÂNIA
Societate Profesională Notarială
IVAN CONSTANTIN și IVAN ȘTEFAN
Sediul: Ploiești, strada Ștefan cel Mare nr.1, județul Prahova
licența de funcționare nr.102/3705/14.07.2016
tel.: 0244-528312; fax: 0244-516897
e-mail: office@notariativan.ro

INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5686
din 23 decembrie 2020

În fața mea, IVAN CONSTANTIN, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. IVAN HARALAMBIE, domiciliat în Municipiul Ploiești, Bulevardul București, nr. 23, bl. 10B, sc. A, et. 3, ap. 18, județul Prahova, identificat cu CI seria PX, nr.584662 eliberată de SPCLEP Ploiești, valabilă de la data de 23.04.2018 până la data de 01.11. 2078, C.N.P. 1611101203165, în calitate de reprezentant al Societății ECOLOGICAL TEHNOSERV EQUIPMENT SRL,

în calitate de debitoare și
2. MĂGIRESCU DRAGOȘ-GABRIEL, domiciliat Municipiul Ploiești, str. Perșani, nr.2, bl. 83, sc.G, et. 1, ap. 47, județul Prahova, identificat cu CI seria PX nr.039292, eliberată de SPCLEP Ploiești la data de 17.10.2017 valabilă până la data de 15.11.2021, C.N.P. 1671115293167, în calitate de reprezentant al Societății S.C. TERRAVERDE SRL

în calitate de creditoare,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



care, după ce îl a-a citit actul, au declarat că l-au înțeles conținutul și că
cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului
înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, litera b. din Legea notariilor publici și a activității notariale
nr.30/ 1995, republicată, cu modificările ulterioare, SE DECLARĂ AUTENTIC
PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a actat tariful de .) cu OP 1795 /2020 pentru serviciul de
publicitate imobiliară cu codul 2.3.1.

S-a perceput onorariul de cu OP 1794 /2020.

NOTAR PUBLIC,
IVAN CONSTANTIN

L.R.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 exemplare, la S.P.N. Ivan Constantin și Ivan
Ștefan, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
IVAN CONSTANTIN





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

Nr. cerere	83582
Ziua	28
Luna	05
Anul	2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 133611 Ploiești



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREM intravilan

Adresa: jud. Prahova, UAT Ploiesti, Loc. Ploiesti, Str MIHAI EMINESCU, Nr. 7 - 9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A3	133611	687	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	133611-C1	Jud. Prahova, UAT Ploiesti, Loc. Ploiesti, Str MIHAI EMINESCU, Nr. 7 - 9	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:542 mp; SC PARTER = 542 MP; SC ETAj = 85 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta	
138858 / 23/12/2020		
Act Notarial nr. 5686, din 23/12/2020 emis de Ivan Constantin;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE(dare in plata), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TERRAVERDE SRL, CIF:8734681	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE(dare in plata), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TERRAVERDE SRL, CIF:8734681	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Certe Funciară Nr. 133611 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

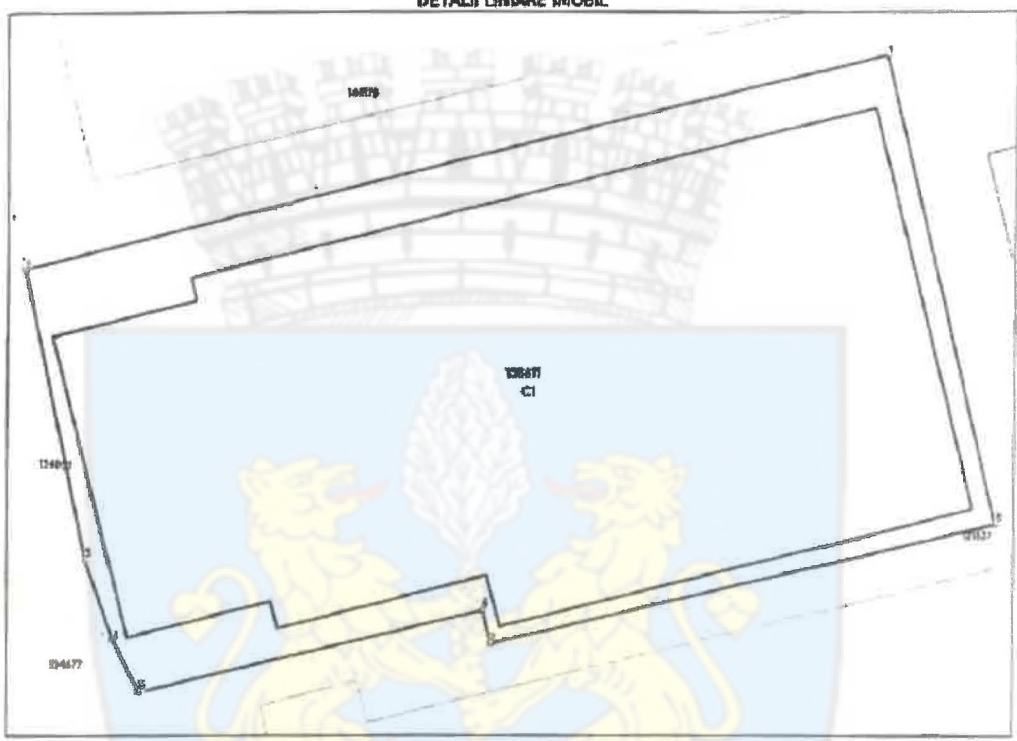
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
133611	687	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	687	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.1	133611-C1	constructii administrative si sociale culturale	542	Cu acte	S. construita la sol: 542 mp; SC PARTER = 542 MP; SC ETAJ = 85 MP

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	36.107
2	3	12.183
3	4	3.49



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Carte Funciară Nr. 133611 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.368
5	6	14.457
6	7	1.4
7	8	21.06
8	1	19.743

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/05/2025, 09:26



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

Entrée pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 133611 Ploiești

Nr. cerere	161896
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194517598



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str MIHAI EMINESCU, Nr. 7 - 9

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	133611	687	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	133611-C1	Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str MIHAI EMINESCU, Nr. 7 - 9	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:542 mp; SC PARTER = 542 MP; SC ETAJ = 85 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
138858 / 23/12/2020		
Act Notarial nr. 5686, din 23/12/2020 emis de Ivan Constantin;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE(dare in plata), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TERRAVERDE SRL	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE(dare in plata), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TERRAVERDE SRL	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

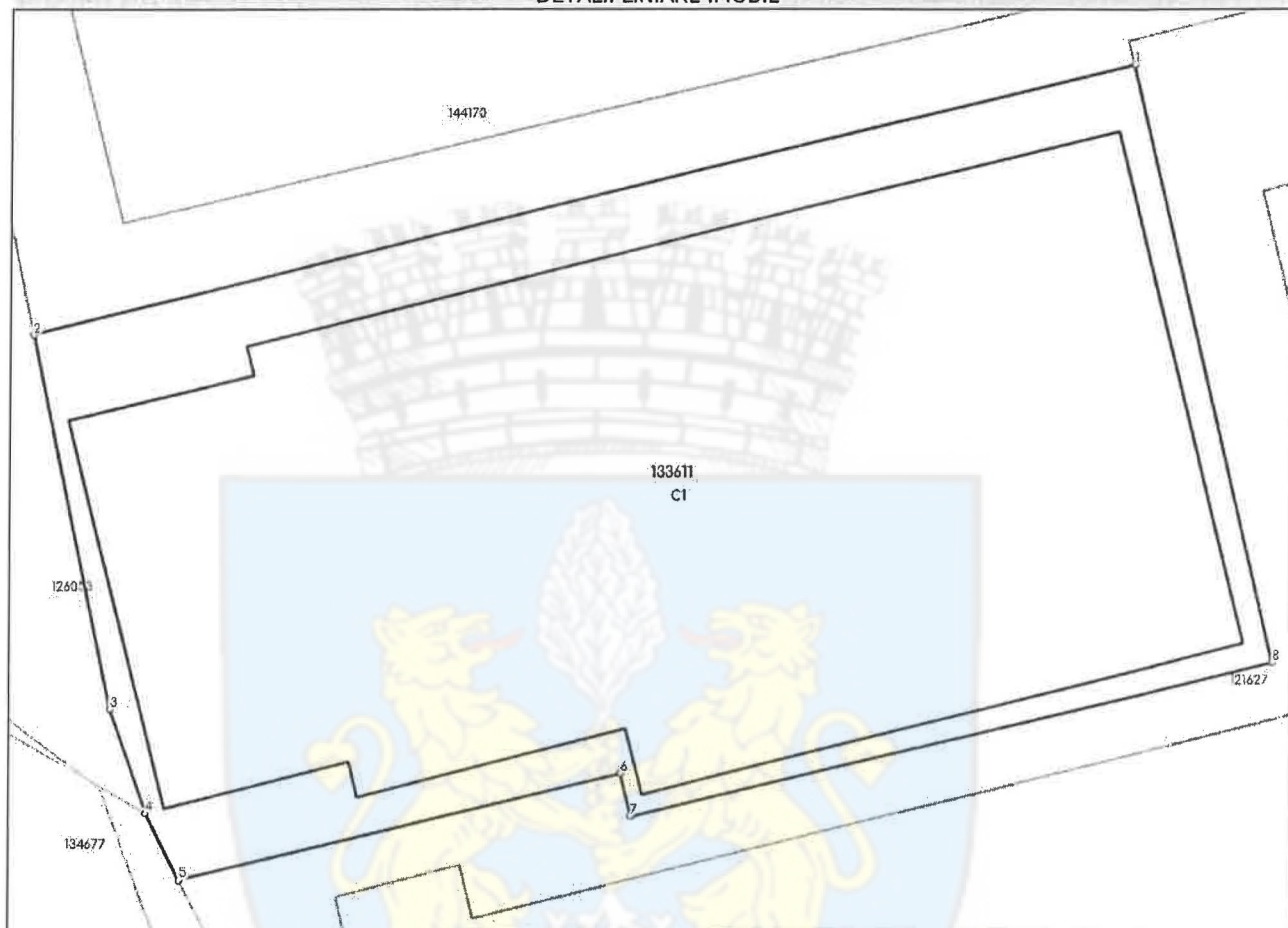


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
133611	687	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	687	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	133611-C1	construcții administrative și social culturale	542	Cu acte	S. construita la sol: 542 mp; SC PARTER = 542 MP; SC ETAJ = 85 MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	36.107
2	3	12.183
3	4	3.49

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	2.368
5	6	14.457
6	7	1.4
7	8	21.06
8	1	19.743



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/09/2025, 13:12



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>