

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_

privind vânzarea terenurilor în suprafață de 169 m<sup>2</sup> (număr cadastral 146632, Carte funciară 146632) și de 4 m<sup>2</sup> indiviz din 178 m<sup>2</sup> (număr cadastral 129239, Carte funciară 129239), situate în Ploiești, str. Rahovei nr. 32

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vîscan Robert - Ionuț, Ștefan Alexandru precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu privind vânzarea terenurilor în suprafață de 169 m<sup>2</sup> (număr cadastral 146632, Carte funciară 146632) și în suprafață de 4 m<sup>2</sup> (număr cadastral 129239, Carte funciară 129239), situate în Ploiești, str. Rahovei nr. 32;

Luând act de faptul că terenul curte în suprafață de 169 m<sup>2</sup> și terenul de sub construcție în suprafață de 4 m<sup>2</sup> indiviz din 178 m<sup>2</sup>, situate în Ploiești, str. Rahovei nr. 32, sunt în proprietatea privată a Municipiului Ploiești în baza Anexei 1 - poziția 1115 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/2006 – privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*, modificata prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 182/28.05.2020.

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 339/11.09.2013, privind reluarea procedurilor de vânzare a spațiilor cu destinația de locuință construite din fondurile statului, imobilelor cu destinația de locuințe preluate în proprietatea statului și a celor achiziționate de municipiul Ploiești, garaje, terenurilor aferente locuințelor, terenurilor curți/grădini închiriate proprietarilor de construcții aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1995 și a terenurilor aferente construcțiilor locuințelor vândute în baza Decretului – Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992, aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere procesul verbal nr. 202 din data de 15.03.2022 al Comisiei de verificare a solicitărilor și îndeplinire a condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 2099/28.09.2021, emisă de către Primarul municipiului Ploiești;

Luând în considerare adresa domnului Grigore Virgiliu înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 2457/05.02.2019 și confirmarea acestuia, privind cumpărarea terenului, transmisă prin adresa 6407/29.03.2022;

Luând în considerare avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 04.05.2022;

În temeiul art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b), art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Însușește raportul de evaluare nr. 2021-09-01, întocmit de către S.C. Seval S.R.L., pentru terenurile ce aparțin Municipiului Ploiești, situate în Ploiești, str. Rahovei nr. 32, în suprafață de 169 m<sup>2</sup> (număr cadastral 146632, Carte funciară 146632) și de 4 m<sup>2</sup> indiviz din 178 m<sup>2</sup> (număr cadastral 129239, Carte funciară 129239), care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Stabilește valoarea totală a terenurilor situate în Ploiești, str. Rahovei nr. 32, ce fac obiectul vânzării, la suma de 98.390,00 lei, (valoarea nu conține T.V.A.), compusă din:

- terenul curte în suprafață de 169 m<sup>2</sup>, având număr cadastral 146632, înscris în Cartea Funciară nr. 146632, la suma de 96.115,09 lei (valoarea nu conține T.V.A.);

- terenul de sub construcție în suprafață de 4 m<sup>2</sup> indiviz din 178 m<sup>2</sup>, având număr cadastral 129239, înscris în Cartea Funciară nr. 129239, la suma de 2.274,91 lei (valoarea nu conține T.V.A.);

**Art.3. (1)** Aprobă vânzarea către domnul Grigorescu Virgiliu a terenurilor situate în Ploiești, str. Rahovei nr. 32, după cum urmează:

- teren curte în suprafață de 169 m<sup>2</sup> identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

- teren de sub construcție în suprafață de 4 m<sup>2</sup> indiviz din 178 m<sup>2</sup>, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Grigorescu Virgiliu a contravalorii terenurilor sus menționate în suma de 98.390,00 lei, în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al municipiului Ploiești.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenurile sus menționate, se va întocmi în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

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

d) cumpărătorul intră în stăpânire de drept și de fapt a bunului cumpărat la data încheierii contractului de vânzare cumpărare;

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

**Art.4.** Se împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare – cumpărare în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

**Art.5.** Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.6.** Direcția Administrație Publică Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi** \_\_\_\_\_

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**Secretar General,**  
**Mihaela Lucia CONSTANTIN**

**S.C. SEVAL S.R.L**

Ploiesti, Str. V. Costache nr.43

J 15/ 195/ 2005

C.U.I. 17171579

Tel. / Fax: 0244 510949

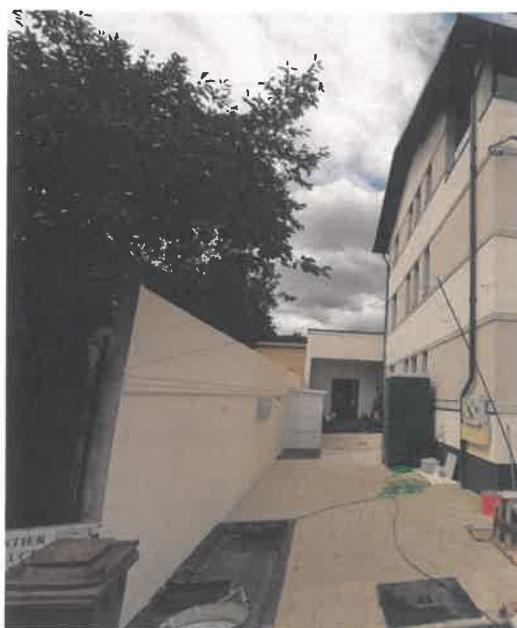
Anexa 1 la HCL



# ***RAPORT DE EVALUARE***

***Nr. 2021-09-01***

***Ploiesti, Str. Rahovei nr.32, judetul Prahova***



**Client: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**Întocmit de: Ing. CALIN-LAURIAN BELDEANU**

**- SEPTEMBRIE 2021 -**



## **C U P R I N S**

### **A. SINTEZA EVALUARII**

### **B. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

1. Identificarea evaluatorului
2. Identificarea clientului
3. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate
4. Scopul evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Natura si sursa informatiilor utilizate
8. Ipoteze si ipoteze speciale
9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
10. Conformitatea evaluarii cu standardele de evaluare
11. Certificare

### **C. PREZENTAREA DATELOR**

1. Situatia juridica
2. Amplasament. Descriere zona
3. Descrierea proprietatii imobiliare

### **D. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE**

### **E. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

### **F. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

1. Metodologia de evaluare
2. Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

### **G. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

### **H. ANEXE:**

1. Fisa evaluare teren
2. Comparabile aferente
3. Acte de proprietate
4. Fotografii

## **A. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

**Obiectul evaluarii:**

**Teren intravilan situat in Ploiesti,  
Str. Rahovei nr.32, judetul Prahova**

**S = 173 mp, din care 169 mp teren liber si  
4 mp teren sub constructie**

**Evaluator:**

**SEVAL SRL, cu sediul in Ploiesti,  
Str.Veniamin Costache nr.43, judetul  
Prahova, prin**

**Ing. Beldeanu Calin - Laurian, evaluator  
autorizat ANEVAR, nr.legitimatie 10614**

**Client:**

**MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul in  
Ploiesti, Piata Eroilor nr.1A**

**Data inspectiei:**

**01.09.2021**

**Data evaluarii:**

**13.09.2021**

**Scopul evaluarii:**

**Stabilirea valorii de vanzare**

**Rezultatul evaluarii:**

**98.390 Lei; 19.900 EUR; 115 EUR/ mp**

## **B. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1. Identificarea evaluatorului**

SEVAL SRL cu sediul în Ploiesti, Str.Veniamin Costache nr.43, judetul Prahova, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului Prahova cu nr. J15/195/2002, cod fiscal 17171579, reprezentata de Beldeanu Liliana in calitate de Administrator.

SEVAL SRL este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0438. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în O.G. nr. 24/2011.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR.

Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit de ing. Calin-Laurian Beldeanu, evaluator autorizat ANEVAR cu nr. legitimație 10614, in baza contractului nr.14701/ 25.06.2021 incheiat cu Municipiul Ploiesti.

### **2. Identificarea clientului**

MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul in Ploiesti, Piata Eroilor nr.1A, judetul Prahova, cod fiscal 2844855, reprezentata de Andrei Liviu Volosevici – Primar.

### **3. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client.

Tip teren: intravilan

Nr.cadastral: 146632

### **4. Scopul evaluarii**

Prezentul raport de evaluare are ca scop **stabilirea valorii de vanzare** a imobilului situat in Ploiesti, Str. Rahovei nr.32, judetul Prahova.

### **5. Tipul valorii**

Avand in vedere scopul declarat de client, valoarea adecvata este **“valoarea de piata”**.

Conform standardului de evaluare SEV 104- Tipuri ale valorii, valoarea de piata este definite dupa cum urmeaza:

***“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.***

Valorile estimate in cadrul prezentului raport sunt exprimate in lei si euro si nu contin TVA.

## **6. Data evaluarii**

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 01.09.2021, de ing.Beldeanu Calin-Laurian, evaluator autorizat, nr. legitimatie 10614, impreuna cu reprezentantul clientului.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

Data la care valoarea estimata este valabila, este 13.09.2021.

Curs valutar B.N.R. = 4,9444 lei/ EUR

## **7. Natura si sursa informatiilor utilizate**

### Informații primite de la client:

- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 182/ 28.05.2020
- Anexa nr.1 la HCL 182/ 2020
- Incheiere nr. 68367/ 30.07.2020
- Extras de carte funciara pentru informare nr.68367/ 22.07.2020
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.

### Informații colectate de evaluator:

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică, din mass-media de specialitate si internet;

## 8. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilului este bun și marketabil;
- Imobilul a fost evaluat ca fiind liber de orice sarcini;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateței lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilul se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenul evaluat. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.



- Scopul declarat de client a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, **numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

## 9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 10. Conformitatea evaluării cu standardele de evaluare

Abordarea evaluării este conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, respectiv: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV H11 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

## 11. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.

- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul sau destinatarul evaluării, valoarea estimata fiind obiectiva si impartiala.
- Analizele, opiniile si concluziile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

## **C. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Situatia juridica**

Terenul analizat face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, judetul Prahova.

Dreptul de proprietate este deplin.

Clientul a pus la dispozitia beneficiarului urmatoarele documente:

- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 182/ 28.05.2020
- Anexa nr.1 la HCL 182/ 2020
- Incheiere nr. 68367/ 30.07.2020
- Extras de carte funciara pentru informare nr.68367/ 22.07.2020
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Numar cadastral: 146632

### **2. Amplasament. Descrierea zonei**

Proprietatea imobiliară este situată în zona ultracentrala a orasului Ploiesti.

Terenul analizat este liber, neconstruit, cu acces direct din Str.Rahovei, strada asfalta.

Zona este preponderant rezidentiala cu case unifamiliale cu regim de inaltime si P (parter) si P(parter) + 1E (etaj) .

Din punct de vedere al utilitatilor, zona dispune de toate retelele edilitare urbane: energie electrica, apa, canalizare, gaze, telefonie, etc.

In zona exista retea oraseneasca de transport in comun (autobuz, troleibuz) la circa 450 m, unitati comerciale, restaurante, hoteluri, cabinet medicale, unitati administrative, unitati de invatamant (gradinita, scoala, liceu), unitati de cult, unitati bancare.

### 3. Descrierea proprietatii imobiliare

Tip teren (amplasare in cadrul localitatii): intravilan

Suprafata: 173 mp, din care 169 mp teren liber si 4 mp teren sub constructie.

Forma: neregulata, adiacenta constructiei existente.

Inclinare: teren plan.

## D. ANALIZA PIETII IMOBILIARE SPECIFICE

Analiza pietei imobiliare este o etapa de baza, parcursa de catre evaluator in vederea estimării cât mai corecte a valorii de piața pentru proprietatea studiată.

Piața specifică: piața terenurilor intravilane situate în municipiul Ploiesti.

Oferta de vânzare a terenurilor libere din zona analizata nu este mare, preturile pentru terenuri comparabile aflându-se în intervalul 200 - 360 EUR/mp în functie de pozitie, suprafata, morfologie si dotarea tehnico- edilitara a zonei.

Piața imobiliara este încă o piața a vânzatorului, deci este o piața activa.

## E. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Unul din principiile de baza ale evaluării proprietăților imobiliare îl constituie cea mai buna utilizare.

Prin definiție, *cea mai buna utilizare reprezintă utilizarea rezonabila, profitabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Astfel, pe parcursul evaluării de piața, proprietatea imobiliara trebuie tratata în ipoteza celei mai bune utilizări, identificandu-se cea mai profitabila utilizare competitiva în care poate fi pusa proprietatea.

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, în concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piața pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Practic tinând cont de tipul proprietatii si de amplasamentul acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala – curte imobil.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, aceasta abordare :

- este permisibila legal ;
- este fizic posibila ;
- este fezabila financiar
- este maxim productiva,

## F. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 1. Metodologia de evaluare

Avand in vedere scopul declarat de beneficiar, tipul valorii adecvat, selectat de evaluator ca baza de evaluare este: **valoarea de piata** .

***Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotărât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un marketing corespunzator, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.*

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020 valoarea de piata a terenurilor trebuie estimata avand în vedere cea mai buna 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 cazul de față, pentru determinarea valorii de piață a terenului a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației vânzărilor.

## **2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe**

**Metoda comparației vânzărilor** este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacțiile similare în zonă.

Această metodă este cel mai des utilizată în cazul în care există date comparabile, analizându-se prețurile și acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Au fost selectate și analizate proprietăți comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzacționare, cu caracteristici considerate similare.

Calculul valorii de piață a fost efectuat în Anexa 1- Fișa evaluare teren, rezultând o valoare de :

$$V_{\text{piață}} = 98.390 \text{ lei; } 19.900 \text{ EUR; } 115 \text{ EUR/ mp}$$

## **G. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Criteriile care stau la baza alegerii valorii finale sunt: adecvarea, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor.

Ținând cont că metoda comparației directe se bazează pe date concrete și corecte furnizate de piața imobiliară, în opinia evaluatorului, abordarea prin piață a fost considerată adecvată, iar valoarea rezultată reflectă valoarea de piață a terenului analizat.

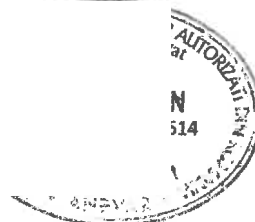
Prin calculele prezentate în acest raport s-a obținut valoarea de piață a terenului în suprafața de 173 mp, din care 169 mp teren liber și 4 mp teren sub construcție, situat în Ploiești, Str. Rahovei nr.32, județul Prahova:

**Valoarea de piață :**

$$V_{\text{teren}} = 98.390 \text{ lei; } 19.900 \text{ EUR; } 115 \text{ EUR/ mp}$$

Întocmit,

Ing. Calin- Laurian Beldeanu



# Anexa 1

## FISA EVALUARE TEREN

### -Metoda comparatiei directe -

Constă în analiza pieței proprietatilor comparabile, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții sau oferte și a elementelor de comparații cu proprietăți similare.

Sensul corecțiilor este pozitiv (+) pentru comparabilele inferioare și negativ (-) pentru comparabilele superioare.

Element de comparatie	Teren de evaluat	Proprietati comparabile				
		C1	C2	C3	C4	C5
<b>PRET OFERTA EUR/ mp</b>		<b>235.4</b>	<b>250.0</b>	<b>360.0</b>	<b>196.8</b>	<b>250.0</b>
<i>Ajustare pret oferta</i>		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
		-23.5	-25.0	-36.0	-19.7	-25.0
<b>Pret tranzactie ipotetica (EUR/ mp)</b>		<b>211.9</b>	<b>225.0</b>	<b>324.0</b>	<b>177.1</b>	<b>225.0</b>
<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>	<i>Integral</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0	0	0
<i>Conditii de finantare</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>	<i>Cash</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0	0	0
<i>Conditii de vanzare</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>	<i>Negociere libera</i>
<i>Ajustare</i>		0	0	0	0	0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>211.9</b>	<b>225.0</b>	<b>324.0</b>	<b>177.1</b>	<b>225.0</b>
<i>Conditii de piata</i>	<i>Sep-21</i>	<i>Sep-21</i>	<i>Sep-21</i>	<i>Sep-21</i>	<i>Sep-21</i>	<i>Sep-21</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>211.9</b>	<b>225.0</b>	<b>324.0</b>	<b>177.1</b>	<b>225.0</b>
<i>Localizare</i>	<i>Rahovei</i>	<i>Ultracentral Vasile Lupu</i>	<i>Ultracentral</i>	<i>Ultracentral Filarmonica</i>	<i>Ultracentral Mihai Viteazul</i>	<i>Ultracentral Marasesti</i>
<i>Ajustare</i>		-10%	-10%	-5%	0%	-10%
		-21.2	-22.5	-16.2	0.0	-22.5
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>190.7</b>	<b>202.5</b>	<b>307.8</b>	<b>177.1</b>	<b>202.5</b>
<i>Suprafata (mp)</i>	<i>173.00</i>	<i>291</i>	<i>1,100</i>	<i>1,538</i>	<i>228</i>	<i>804</i>
<i>Ajustare</i>		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
		-21.2	-22.5	-32.4	-17.7	-22.5
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>169.5</b>	<b>180.0</b>	<b>275.4</b>	<b>159.4</b>	<b>180.0</b>
<i>Latime teren</i>	<i>5</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>25</i>	<i>11</i>	<i>19</i>
<i>Ajustare</i>		-5%	-5%	-10%	-5%	-10%
		-10.6	-11.3	-32.4	-8.9	-22.5
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>158.9</b>	<b>168.8</b>	<b>243.0</b>	<b>150.5</b>	<b>157.5</b>
<i>Dezvoltare urbanistica</i>	<i>neconstruibil</i>	<i>p+2</i>	<i>p+2</i>	<i>p+10</i>	<i>p+2</i>	<i>p+2</i>
<i>Ajustare</i>		-30%	-30%	-40%	-30%	-30%
		-63.6	-67.5	-129.6	-53.1	-67.5
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>95.4</b>	<b>101.3</b>	<b>113.4</b>	<b>97.4</b>	<b>90.0</b>
<i>Utilitati</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>	<i>ee,apa, canal,gaze</i>
<i>Ajustare</i>		0%	0%	0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>95.4</b>	<b>101.3</b>	<b>113.4</b>	<b>97.4</b>	<b>90.0</b>
<i>Acces</i>	<i>direct stradal</i>	<i>drum servitute</i>	<i>direct stradal</i>	<i>direct stradal</i>	<i>drum servitute</i>	<i>drum servitute</i>
<i>Ajustare</i>		10%	0%	0%	10%	10%
		21.2	0.0	0.0	17.7	22.5
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>116.5</b>	<b>101.3</b>	<b>113.4</b>	<b>115.1</b>	<b>112.5</b>
<i>Suma corecțiilor % (în valoare absolută)</i>		65%	55%	65%	55%	70%
<i>Suma corecțiilor* (în valoare absolută)</i>		137.7	123.8	210.6	97.4	157.5
<i>Corectia cea mai mica %</i>	<i>55%</i>					
<i>Valoarea aleasa (rotunjita)</i>	<i>115</i>	<i>EUR/mp</i>				
<i>Valoare estimata</i>	<i>19,900</i>	<i>EUR</i>				
	<i>98,390</i>	<i>LEI</i>				
<b>Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe :</b>		<b>19,900 EUR</b>				
		<b>98,390 Lei</b>				

Curs de referinta BNR

1 EUR = 4.9444 lei

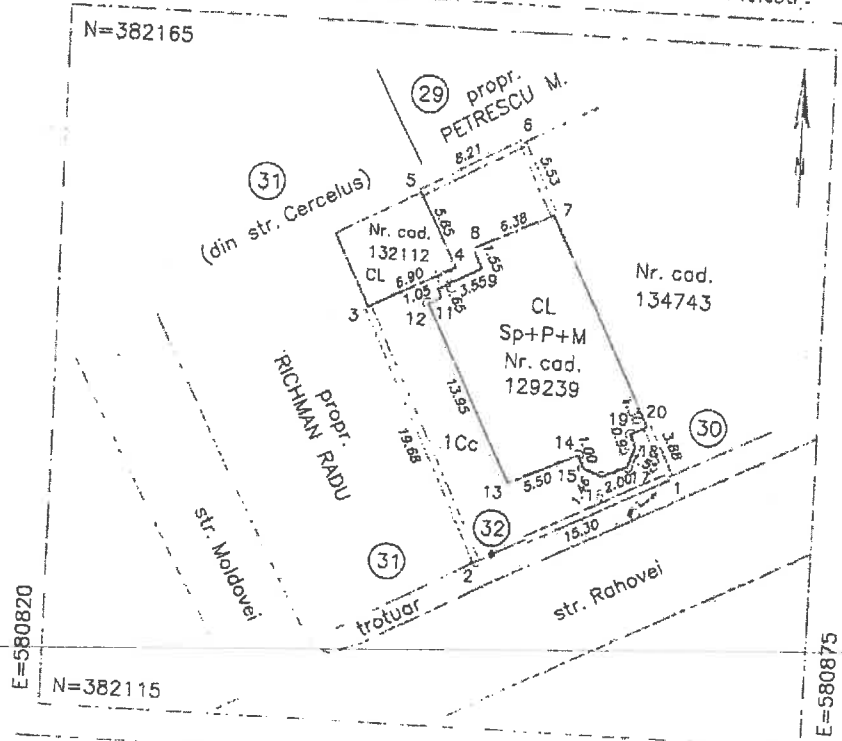
**Corectii:**

<b>Pret oferta</b>	Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10 %, considerat coeficient de negociere intre pretul de oferta si cel de tranzactionare.
<b>Localizare</b>	Pentru diferenta de localizare comparabilele 1, 2 si 5 au fost corectate negativ cu 10% iar comparabila 3 a fost corectata negativ cu 5%.
<b>Suprafata</b>	Pentru corectia aferenta diferentei de suprafata, toate comparabilele au fost corectate negativ cu 10%.
<b>Latime teren</b>	Toate comparabilele au fost corectate negativ: comparabilele 1, 2 si 4 cu 5%, iar comparabilele 3 si 5 cu 10%.
<b>Dezvoltare urbanistica</b>	Comparabilele 1, 2, 4 si 5 au fost corectate negativ cu 30%, iar comparabila 3 a fost corectata negativ cu 40%.
<b>Acces</b>	Comparabilele 1, 4 si 5 care au acces din drum de servitute au fost corectate pozitiv cu 10%.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1 : 500

Huiza 2 la HCL

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	169	str. Rahovei nr. 32
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Ploiesti.	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	169	
Total			Imprejmuit cu gard: Nord - zid si perete constructie Sud - zid si metal Vest - zid si perete constructie Est - zid

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 169 mp  
Suprafata din act = 177 mp

Executant: ing. TOMESCU MIHAELA MARIANA

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

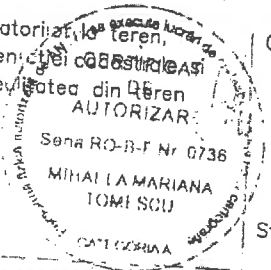
Semnatura si stampila

Data: 06.2019

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafo

Data:



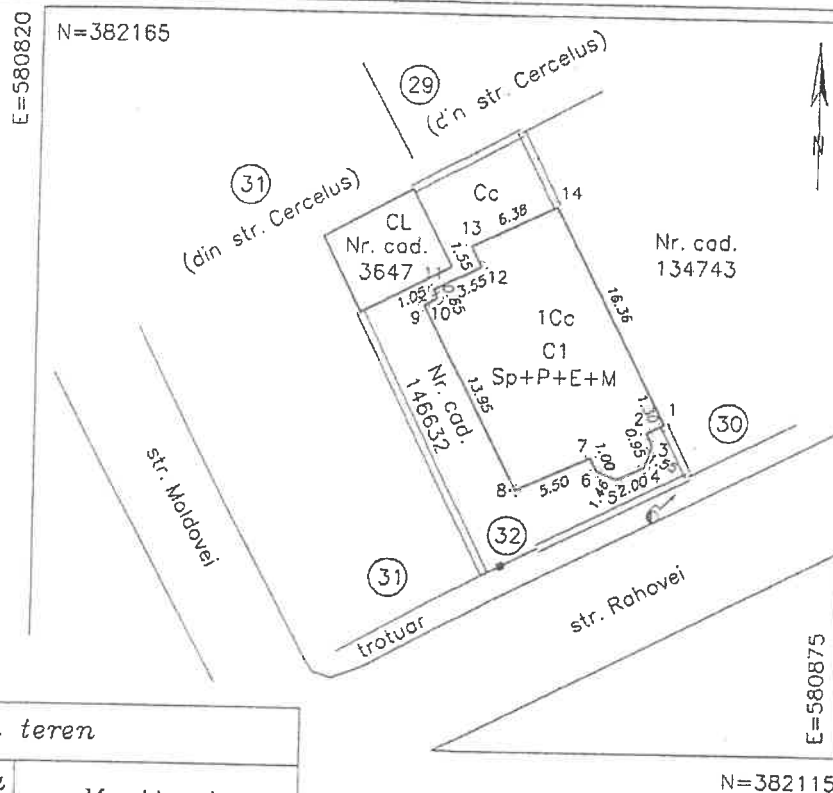
Stampila BCPI

Se certifica prezenta fiind conform cu originalul atasat la notă de secretariat



*Annexa 3 la HCL*  
**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**SCARA 1 : 500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
129239	178	str. Rahovei nr. 32
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Ploiesti



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc.	178	Imprejmuat cu gard; perete constructie
Total		178	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL (Sp+P+E+M)	178	Sc desf. = 553 mp (32+178+176+167) An constructie 2021
Total		178	

Suprafata totala masurata a imobilului = 178 mp  
 Suprafata din act = 174 mp



**SC CHIRITA & ENGINEERING**  
**LAND SURVEYING SRL - D**  
 Telefon: 0745020784  
 Email: [contact@cadastruploiesti.com](mailto:contact@cadastruploiesti.com)  
 Web: [www.cadastruploiesti.com](http://www.cadastruploiesti.com)

Confirm executarea masuratorilor la teren,  
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
 corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Executant: Ing. CHIRITA I. Catalin Liviu  
 Aut. A.N.C.P.I.  
 Seria RO-B-F nr.1680  
 Categoria D

**CHIRITA CATALIN-LIVIU**  
 2021.08.10  
 13:30:31  
 +03'00'

Data: 07.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
 si atribuirea numarului cadastral

Stampila BCPI

Semnatura si parafa

**Daniela Ion**

Semnat digital de  
 Daniela Ion  
 Data: 2021.08.13  
 13:26:32 +03'00'

Data: