

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 7,02 m² adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Rapsodiei, nr.2, bl.144, sc.A, ap.3, parter

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vișcan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 246/29.08.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind aprobarea încheierii unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Giuvelea Razvan Ionut;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 466/25.11.2021 suprafața de teren de 7,02 m², adiacentă imobilului situat în Ploiești str.Rapsodiei, nr.2, bl.144, sc.A, ap.3, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererile domnului Giuvelea Razvan Ionut, înregistrate la Municipiul Ploiești sub nr.1874/29.01.2019 și nr.1874/17.02.2022.

Având în vedere procesele verbale din data de 23.02.2022, din data de 04.08.2022 și din data de 26.08.2022 precum și avizul din data de 26.08.2022 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr.A.E.C.683/20.06.2022, întocmit de către S.C. AEC CONSULTING S.R.L, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 7,02 m², adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Rapsodiei, nr.2, bl.144, sc.A, ap.3, număr cadastral 148281, Carte Funciară nr.148281, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 7,02 m², număr cadastral 148281, Carte Funciară nr.148281, adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Rapsodiei, nr.2, bl.144, sc.A, ap.3, la suma de 62,09 lei/lună.

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Giuvelea Razvan Ionut, domnul Giuvelea Constantin și doamna Ionescu Loreta-Gabriela pentru folosința terenului în suprafață de 7,02 m², număr cadastral

148281, Carte Funciară nr.148281, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Superficiarii vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de 62,09 lei/lună, pe toată durata contractului de suprafață.

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

d) Superficiarii au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

Art.4 Aprobă ca suma stabilită conform art.3 lit. b) să se achite de către suprafațarii pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.5 Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze contractul de suprafață în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art.6 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7 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



RAPORT DE EVALUARE

REVIZUIT AL RAPORTULUI DE EVALUARE CU NR. A.E.C. 610/06.06.2022

TEREN INTRAVILAN, N.C. 148281, C.F. 148281, S = 7,02 mp
PLOIESTI, STR. RAPSODIEI, NR. 2, BL. 144, SC. A, AP. 3, JUD. PRAHOVA
DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: U.A.T. PLOIESTI

UTILIZATOR DESEMNAȚ: U.A.T. PLOIESTI

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

1 Iunie 2022

Catre,

U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra prin mail-ul din data de 09.06.2022, vă transmitem anexat Raportul de evaluare revizuit al lotului de teren intravilan, N.C. 148281, C.F. 148281, reprezentind cota indiviza din folosinta comuna a terenului de sub balconul construit, aferent apartamentului nr. 3, situat la parterul blocului 144 din str. Rapsodiei, in suprafata de 7,02 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superficie).

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață s-au desfășurat în data de 09.05.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.05.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si
parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

Clientul evaluarii: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Utilizatorul desemnat: U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

Subiectul evaluat: Teren intravilan, N.C. 148281, C.F. 148281, reprezentind cota indiviza din folosinta comuna a terenului
de sub balconul construit aferent apartamentului nr. 3, situat la parterul blocului 144 din str. Rapsodiei,
in suprafata de 7,02 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun.
Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superficie).

Data evaluarii: 09.05.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,9469 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile
respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea
raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata si valoarea minima a redeventei (superficie) activului supus evaluarii, ce apartine domeniului
privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 09.05.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate in
detaliu in tabelele anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 148281 - Ploiesti, str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, ap. 3, jud. Prahova, (S = 7,02 mp)	4.863 lei	983 €
Redeventa (superficie) minina anuala	745,08 lei	150,62 €
Redeventa (superficie) minina lunara	62,09 lei	12,55 €

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta **valoarea de piata si respectiv valoarea minima a redeventei (superficie)**
anuale si poate constitui o baza in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superficie) minime aferente terenului si a stabilirii redeventei
(superficie) minime anuale/lunare.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

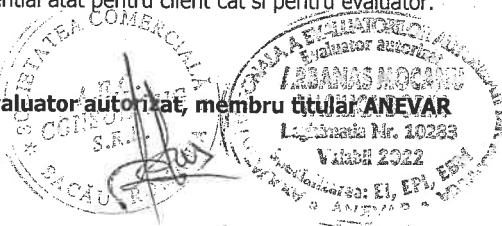
Nota 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport,
urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din
analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizant si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș - Mocanu Vasiliță - Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie terenul intravilan, N.C. 148281, C.F. 148281, reprezentind cota indiviza din folosinta comuna a terenului de sub balconul construit aferent apartamentului nr. 3, situat la parterul blocului 144 din str. Rapsodiei, in suprafata de 7,02 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superfíciei). Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va 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. De asemenea, 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.

Data estimarii valorii este 09.05.2022.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 09.05.2022, respectiv: 1 euro = 4,9469 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine MUNICIPIULUI Ploiesti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia - de a stapani, folosinta - de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia - de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de



moștenire, fiind supusa numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, următoarele documente: H.C.L. 465/25.11.2021 cu Anexa 2 la H.C.L. 267/465/25.11.2021, Extras de carte funciara nr. cerere 58946/04.05.2022, Certificat de urbanism nr. 1448/30.12.2019 și Planul de amplasament și delimitare a imobilului. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar;
- evaluatorul nu are cunoștința despre existența vreunei restricții privind construirea pe acest teren, de rețele de utilități ce subtraversează terenul sau alte restricții. Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care terenul este constructibil;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare și a dreptului de proprietate al Municipiului Ploiesti asupra bunului subiect s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra acestuia aparține în totalitate Municipiului Ploiesti.

1.10. Declarația conformității cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agențiilor imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatizare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan N.C. 148281, C.F. 148281, în suprafață de 7,02 mp, reprezentând cota indiviză din folosința comună a terenului de sub balconul construit aferent apartamentului nr. 3, situat la parterul blocului 144 din str. Rapsodiei, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării:

- H.C.L. 465/25.11.2021 cu Anexa 2 la H.C.L. 267/465/25.11.2021;
- Extras de carte funciara nr. cerere 58946/04.05.2022;
- Certificat de urbanism nr. 1448/30.12.2019;
- Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara emisă în data de 03.01.2022, proprietatea imobiliară cu nr. cadastral 148281 din Ploiești, str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, ap. 3, jud. Prahova, este liberă de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Municipiului Ploiești care se presupune ca au întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

2.3. Descrierea proprietății și a zonelor de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluării este situat în zona median-periferică a municipiului Ploiești, pe str. Rapsodiei, în vecinătatea Cimitirului Evreiesc. Zona are caracter preponderent rezidențial și comercial. Accesul pe proprietate este direct din str. Rapsodiei, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Aleea Nalbei, Aleea Cimbrului, Soseaua Nordului;
- Calitatea rețelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale și comerciale.

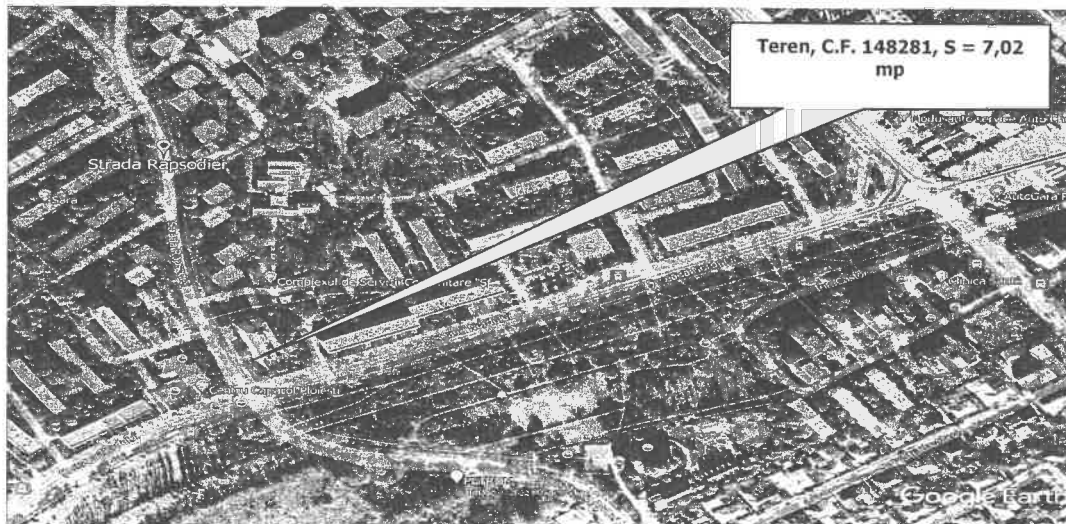
În zona se afla: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, unități de învățământ, unități medicale, institutii de cult, cu sedii de bănci, parcuri, muzee.

Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile edilitare ale zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de gaze, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet.

Concluzie:

Zona de referință mediană periferică. Amplasare foarte bună. Dotări și rețele edilitare foarte bune. Poluare redusă. Ambianță civilizată.

2.4. Hartă relevantă



2.5. Descrierea terenului

Terenul subiect cu N.C. 148281, C.F. 148281, este în suprafață de 7,02 mp, reprezentând cota indiviză din folosința comună a terenului de sub balconul construit aferent apartamentului nr. 3, situat la parterul blocului 144 din str. Rapsodiei și face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești. Acesta este plan, are o formă regulată și dispune de toate utilitățile zonei, respectiv energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, fiind acoperit de o construcție – balcon, situat pe str. Rapsodiei. Accesul la proprietatea subiectă evaluată se realizează direct din str. Rapsodiei, strada asfaltată.

Conform certificatului de urbanism nr. 1448/30.12.2019, terenul are ca utilizări permise: locuințe în blocuri, institutii publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime parter. Regim tehnic: POT = 50%, CUT = 1,5.

GALERIE FOTO

Teren intravilan, cu N.C. 148281, cota indiviză din terenul de sub balconul construit aferent apartamentului nr. 3, din str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, S = 7,02 mp



2.6. Analiza pieței

2.6.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participa la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vanzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vanzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzătorilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chiriilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare.

Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:

- Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
- Scăderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
- Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;

- Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
- Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
- Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
- Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
- Scaderea ofertei existente în piața secundară;
- Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
- Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone median periferice a orașului Ploiești**, având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 130 - 150 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Ploiești, jud. Prahova, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **comercială / rezidențială**.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;

- condițiile impuse de piață;
- amplasament / locație;
- suprafață;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restricții de construire;
- forma terenului;
- utilități;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, situat în Ploiești, zona Nord, jud. Prahova, în suprafață de 533,66 mp, cu o formă regulată, posibilitate de racordare la toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 130,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, situat în Ploiești, zona Nord, jud. Prahova, în suprafață de 352,00 mp, cu o formă regulată, posibilitate de racordare la toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 133,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul homezz.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, situat în Ploiești, Complex Mare Nord, jud. Prahova, în suprafață de 200,00 mp, cu o formă regulată, posibilitate de racordare la toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 150,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul publi24.ro.

Explicitarea ajustărilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. Localizarea imobilelor influențează valoarea proprietăților, astfel s-au făcut ajustări de $\pm 2\% \div \pm 10\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietăților. Analizând piața imobiliară s-au ajustat ca o diferență de suprafață de $\pm 500,00$ mp afectează prețul unitar cu 2,5 euro/mp.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculelor este prezentată în Anexa 2 la raport.

3.2.2. Estimarea redevenței minime

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „*titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței*”.

În urma analizei în detaliu a piete imobiliare din municipiul Ploiești s-a constatat că piața terenurilor de închiriat este în faza incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței) s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul și de alți factori care ar avea influența asupra valorii redevenței.

În această ipoteză, pentru estimarea cuantumului redevenței minime aferente terenului ce face obiectul evaluării se pleacă de la estimarea valorii de piață pe baza formulei de calcul:

$$V_p = \sum_{k=1}^n \frac{V_a}{(1+a)^k} + \frac{V_r}{(1+a)^k} \text{ unde:}$$

V_p – valoare proprietate;

V_a – venitul anual;

n – numărul de ani de recuperare a investiției (valorarea terenului). Limita minimă a redevenței minime, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea valorii terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

În condițiile în care nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, limita minimă a redevenței minime se va stabili astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare a terenului pe perioada de 25 ani.

V_r – valoarea reziduală (terminală). Valoarea terminală este zero în acest caz.

a – rata de actualizare

Totodată, valoarea de piață a terenului poate fi exprimată și prin formula:

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

r – redevența anuală

Pentru determinarea redevenței minime se utilizează formula:

$$r = \frac{V_p}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Etape de lucru:

În vederea estimării redevenței minime se parcurg următoarele etape:

- a. estimarea prin abordarea prin piață a valorii de piață a proprietății;
- b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției;
- c. estimarea ratei de actualizare (a);
- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- e. determinarea redevenței minime anuale.

a. estimarea prin abordarea prin piață a valorii de piață a proprietății

Valoarea proprietății s-a estimat prin abordarea prin piață la capitolul 3.2.1., iar valorile sunt menționate în Anexele la raport.

b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției

Conform prevederilor legale „Limita minimă a prețului redevenței minime se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al spațiului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

În condițiile date se considera că perioada luată în calcul pentru suprafață să fie 25 de ani. Având în vedere faptul că banii suferă modificări în

timp, fiind influențati de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea redevenței minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 25 de ani.

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculată folosind următoarea formulă:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata a Romaniei + Prima de risc aditionala

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilității fara risc ce înglobează și efectul inflationist, s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html



Long-term interest rate statistics for EU Member States

Harmonised long-term interest rates for convergence assessment purposes

Last update: 12/05/2022

(percentages per annum; period averages; secondary market yields of government bonds with maturities of close to ten years)

Countries	Jan. 22	Feb. 22	Mar. 22	Apr. 22
Romania	5,37	5,60	6,20	6,61

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de **0,83**.
(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrate)

Date updated:	05.jan.22
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)
Home Page:	http://www.damodaran.com
Industry Name	Average Unlevered Beta
Real Estate (General/Diversified)	0,83

c.3. Prima de risc specifica riscului de piata

Pentru prima de risc specifică pieței s-a folosit prima de risc calculată de profesorul Damodaran pentru România care include și riscul de țară. Pentru un rating de țară de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferentă României a fost de **2,18%**. Această prima de risc a fost calculată de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pieței de capital pentru piețe de capital mature, la care a adăuga riscul de țară cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se referă la riscul ca un stat să nu își poată plăti datoria suverană la scadență și reprezintă prețul plătit de investitorii care doresc să se asigure împotriva riscului de neplată. Riscul de țară a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

(sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Country Risk Premium	Region
Romania	2,18%	Eastern Europe & Russia

c.4. Prima de risc aditional

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar și a pieței imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii și de influența factorului politic și a prevederilor legislației în domeniul imobiliar.

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimilat un risc aditional de **6,42%**.

(sursa: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Country	Equity Risk Premium	Region
Romania	6,42%	Eastern Europe & Russia

În concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 6,61\% + 0,83 \times 2,18\% + 6,42\% = 14,84\%.$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 6,5268$$

e. determinarea cuantumului redevenței (superfíciei) minime

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	7,02
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	140,00
curs de schimb	lei/euro	4,9469
valoarea de piata a terenului	lei	4.863,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare	%	14,84%

factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei

$$\sum_{k=1}^{72} \frac{1}{(1 + a)^k}$$

6,5268

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, ap. 3, jud. Prahova (S = 7,02 mp)

Redeventa (superficie) minima anuala_rotunjita	745,08 lei	150,62 lei
Redeventa (superficie) minima lunara_rotunjita	62,09 lei	12,55 lei

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării și valoarea minimă a redevenței (superfíciei) minime acestuia, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, jud. Prahova, la data de 09.05.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate în detaliu în tabelele anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 148281 - Ploiesti, str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, ap. 3, jud. Prahova, (S = 7,02 mp)	4.863 lei	983 €
Redeventa (superficie) minina anuala	745,08 lei	150,62 €
Redeventa (superficie) minina lunara	62,09 lei	12,55 €

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă **valoarea de piata si respectiv valoarea minima a redevenței (superfíciei) anuale** și poate constitui o bază în vederea stabilirii cuantumului redevenței (superfíciei).

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea stabilirii redevenței (superfíciei) minime de concesiune a proprietății, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CENTRALIZATOR

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)		
Specificatie	Valoare estimata	
Teren intravilan, N.C. 148281 - Ploiesti, str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, ap. 3, jud. Prahova, (S = 7,02 mp)	4.863 lei	983 €
Redeventa (supraficie) minina anuala	745,08 lei	150,62 €
Redeventa (supraficie) minina lunara	62,09 lei	12,55 €



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, ap. 3, jud. Prahova	Ploiesti, zona Nord, jud. Prahova	Ploiesti, zona Nord, jud. Prahova	Ploiesti, Complex Mare Nord, jud. Prahova
Numar cadastral	148281			
Carte funciara	148281			
Provenienta informatii comparabile		marshall-imobiliare.ro	homezz.ro	publi24.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		130,00	133,00	150,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-6,50	-6,65	-7,50
Pret ajustat (euro)		123,50	126,35	142,50
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		123,50	126,35	142,50
Ajustari pentru:				
Amplasament	Ploiesti, str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, ap. 3, jud. Prahova	mai slab	mai slab	putin mai bun
Ajustare (%)		10,00%	10,00%	-2,00%
Ajustare valorica (euro)		12,35	12,64	-2,85
Suprafata teren proprietate (mp)	7,02	533,66	352,00	200,00
Ajustare		2,63	-1,72	0,96
Ajustare valorica (euro)		2,63	1,72	0,96
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		14,98	14,36	-1,89
Ajustare totala neta		14,98	14,36	-1,89
Ajustare totala bruta		14,98	14,36	3,81
Numar ajustari		0	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,115	0,108	0,025
PRET AJUSTAT		138,48	140,71	140,61
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			140,00	euro/mp
Valoare totala teren, S = 7,02 mp			4.863 lei	983 €



**CALCUL REDEVENTA
TEREN INTRAVILAN**

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	7,02
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	140,00
curs de schimb	lei/euro	4,9469
valoarea de piata a terenului	lei	4.863,00
perioada	ani	25,00
rata de actualizare	%	14,84%
factorul de actualizare	$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$	-
		6,5268

Redeventa minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Rapsodiei, nr. 2, bl. 144, sc. A, ap. 3, jud. Prahova (S = 7,02 mp)

Redeventa minima anuala_rotunjita	745,08 lei	150,62 €
Redeventa minima lunara_rotunjita	62,09 lei	12,55 €



COMPARABILE IDENTIFICATE - TEREN

130 eur-533,66 mp

Marshall Imobiliare

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona Nord, 533.66 mp

130 EUR/mp

Proiect ID: 101227901

Caracteristici

Suprafata teren	533.66 mp	Categoria	Teren intravilan
Proiect	101227901	Utilizabilitate teren	Construcții

Descriere

Parcela 1.1.4.2 s. 10 cu suprafata de 533.66 mp

Rasplata terenului la pretul de 130 euro/mp

Localizare

Google Maps

Utilitati

Utilitati: Utilitati in zona

Alte informatii

Utilitati: Utilitati in zona

Taxe notariale

Valoarea pretului in lei: 69,332.58 Lei

Taxa de notari: 4,332.58 Lei

Valoarea terenului

133 eur-352 mp

lajumate.ro/ploiesti-z-nord-teren-intravilan-352mp-p2-intabulat-12111914.html

lajumate.ro

Autentificare

Creeaza Cont

ADAMBA ANUNT

PLOIESTI - z. Nord, teren intravilan 352mp , P+2 , intabulat

Ploiesti, Prahova

Adresa: Ploiesti

46.900 EUR

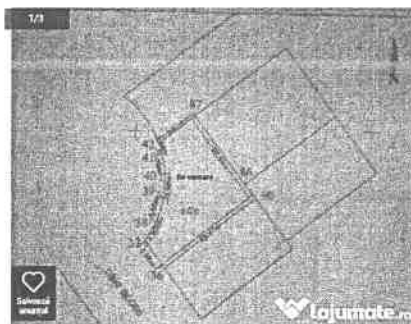
Rezer Grup

09 1234

TRATAMENT

TRATAMENT

SALVEAZA ANUNTUL



Zona	Nord	Tip teren	Teren constructii
Catégorie teren	Intravilan	Cuprinsat teren (mp)	352
Utilitati	Nu		



PLOIESTI zona Rezidentiala Nord, teren intravilan pentru constructie casa regim inalt P+1+M sau P+2, in suprafata de 352 mp cu deschidere foarte mare la strada. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si are o amplasare foarte buna intr-o zona liniștită, aproape de strada principale cu mijloc de transport. Indicatori urbanistici: UTR-N-13; LI; IL; C; (POT = 50%, CUT = 1,2). Toate actele la zi, cadastru, intabulare, certificat de urbanism. Pret vanzare 46900 euro. Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 9790



COMPARABILE IDENTIFICATE - TEREN

150 eur-200 mp

publi24.ro/anunturi/imo/laate/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/schimb-teren-intravilan/lt4ds12f4p897100ed143fdr96c3htg8.html

🔍 🔖 ⚙️ 📱

publi24.ro



Contul meu

📧 Mesaje

🔔 Notificări

🔖 Favorite

🚚 Curier

🛒 Cosul meu

Cauta anunturi...

Toate judetele



Toate categoriile



Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

Schimb teren intravilan

📍 Prahova, Ploiesti Nord 📍 Vezi pe harta

30 000 EUR negociabil

Mesaj

Descriere

Schimb teren intravilan 200 mp , Ploiesti , Complexul Mare Nord , cadastru , intabulare , strada asfaltata , utilitati la poarta , gard fier forjat la fatada , lumina trasa , apa trasa pe teren , gaz la poarta

cu teren INTRAVILAN 250 mp in Valenii de munte , proprietar unic , intabulare , cadastru , utilitati (apa , curent electric , gaz) intre perimetrul strazilor Nicolae Tonitza , Popa Sapca si Berceni.

📎 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

📧 Fa oferta

Vezi detalii pe www.romimo.ro

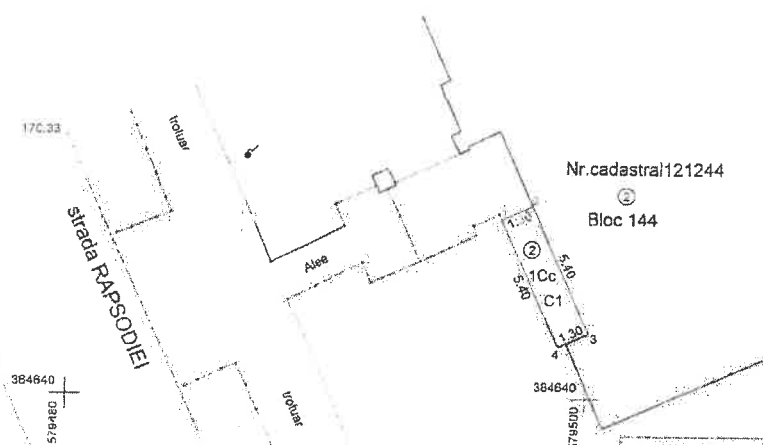




Plan de amplasament si delimitare a imobilului
 Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	7 mp	strada RAPSODIEI nr.2, bloc 144 Ploiesti

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
384660	MUNICIPIUL PLOIESTI



TABEL COORDONATE TEREN si C1			
Nr.pt	X	Y	Distana
1	384646.965	579496.734	1.30
2	384647.498	579497.920	5.40
3	384642.570	579500.128	1.30
4	384642.040	579498.541	5.40
Suprafata = 7.02 mp			

A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	7	Teren intravilan in suprafata de 7.02 mp sub balconul construit, aferent apartamentului cu nr.3 situat la parterul blocului 144 din strada Rapsodiei
Total		7	

B: Date referitoare la constructii

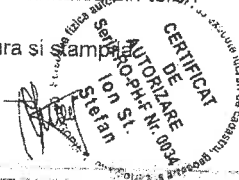
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp

Executant: PFA ION STEFAN

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

Semnatura si stampila



Data: 17.06.2021

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI