

**PROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**  
**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 7 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești,**  
**str. George Coșbuc nr. 24**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian-Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. .... la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. .... la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 7 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. George Coșbuc nr. 24.

Luând în considerare faptul că imobilul teren situat în Ploiești, str. George Coșbuc nr. 24, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/2006 – privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești (Anexa 1 - poziția 105) ;

Luând în considerare adresa formulată de domnul Dumitrescu Valeriu Petrică înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 21301/31.10.2022 privind cumpărarea terenului în suprafață de 7 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. George Coșbuc nr. 24;

Având în vedere procesul verbal și avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 08.09.2023;

În temeiul art.129, alin.2 lit. c), alin.6, lit. b), art.354 și ale art.364 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. 505 din 25.08.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești în suprafață de 7 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. George Coșbuc nr. 24, număr cadastral 144258, carte funciară nr. 144258 - Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește valoarea de vânzare a terenului situat în Ploiești, str. George Coșbuc nr. 24, la suma de 7.951 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

**Art. 3 (1)** Aprobă vânzarea către domnul Dumitrescu Valeriu Petrică, a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, în suprafață de 7 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. George Coșbuc nr. 24, număr cadastral 144258, carte funciară nr. 144258,

identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Dumitrescu Valeriu Petrică a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 7.951,00 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., 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 terenul sus menționat, să fie încheiat 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.

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

**Art.4.** Direcția Gestione Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.5.** Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnul Dumitrescu Valeriu Petrică prevederile prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

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

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

E- mail: office@evaluareimob.ro

---

**RAPORT DE EVALUARE**

**Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 144258, înscris în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 144258, înscris în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, in suprafata de 7 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	25.08.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9388 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 1.610 euro echivalent 7.951 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	25.08.2023
Numar raport:	505/25.08.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023

August 2023

**Olga  
Olaru**Semnat digital  
de Olga Olaru  
Data:  
2023.08.31  
15:50:46  
+03'00'

## Scrisoare de transmitere

Vineri, 25 August 2023

**În atenția:** Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

**Utilizator desemnat:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alți utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 144258, înscris în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, în suprafața de 7 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere cca 2 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24, cartier Centru. Accesul se face din strada principală asfaltată.**

**Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinatati: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), centru, spații comerciale, piața centrală. Conform Certificat de Urbanism parcela nu este construibilă. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.**

**Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.**

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 144258, înscris în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, în suprafața de 7 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere cca 2 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24, cartier Centru. Accesul se face din strada principală asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinatati: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), centru, spații comerciale, piața centrală. Conform Certificat de Urbanism parcela nu este construibilă. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.02.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24	144258	144258 UAT Ploiesti	1.610 €	7.951 lei	1.610 €	7.951 lei
<b>TOTAL</b>					<b>1.610 €</b>	<b>7.951 lei</b>	<b>1.610 €</b>	<b>7.951 lei</b>

Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei			
--	--	--	--	--	------------	--	--	--



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimație Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizație Nr.0600

## Cuprins

1.	INTRODUCERE.....	6
1.1.	Sinteza raportului .....	6
1.2.	Certificarea evaluatorului .....	8
2.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	8
2.1.	Identificarea evaluatorului și competența acestuia .....	8
2.2.	Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați .....	8
2.3.	Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate .....	9
2.4.	Moneda valorii definite.....	9
2.5.	Scopul evaluării .....	9
2.6.	Tipul și premisa valorii.....	9
2.7.	Data evaluării .....	9
2.8.	Data raportului de evaluare .....	10
2.9.	Data inspecției.....	10
2.10.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	10
2.11.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	10
2.12.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....	10
2.13.	Tipul raportului.....	12
2.14.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	12
2.15.	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	12
3.	PREZENTAREA DATELOR .....	13
3.1.	Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice .....	13
3.2.	Localizare. Analiza zonei.....	13
3.3.	Descrierea amplasamentului - terenului .....	14
3.4.	Descrierea construcțiilor .....	14
4.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
4.1.	Definirea pieței imobiliare .....	14

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	14
4.3.	Analiza ofertei.....	14
4.4.	Analiza cererii.....	15
4.5.	Echilibrul pieței .....	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare.....	16
6.2.	Abordarea prin piața.....	17
6.3.	Abordarea prin venit .....	18
6.4.	Abordarea prin cost.....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	21
7.1.	Analiza rezultatelor .....	21
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	22
8.	ANEXE .....	22

# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 144258, înscris în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, în suprafața de 7 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere cca 2 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24, cartier Centru. Accesul se face din strada principală asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), centru, spații comerciale, piața centrală. Conform Certificat de Urbanism parcela nu este construibilă. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrise furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; 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. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.02.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.



Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24	144258	144258 UAT Ploiesti	1.610 €	7.951 lei	1.610 €	7.951 lei
<b>TOTAL</b>					<b>1.610 €</b>	<b>7.951 lei</b>	<b>1.610 €</b>	<b>7.951 lei</b>

Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023	4,9388 lei
--	------------



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEFAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEFAR  
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordării prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevantă în estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, quantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

#### Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piata sunt

relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia**

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

### **2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați**

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, CIF: 2844855, în calitate de Client.

Utilizatorii (destinatarii) desemnați ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

### **2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate**

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 144258, înscris în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, în suprafață de 7 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere cca 2 ml la stradă, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24, cartier Centru. Accesul se face din strada principală asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), centru, spații comerciale, piața centrală. Conform Certificat de Urbanism parcela nu este construibilă. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înregistrări furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

### **2.4. Moneda valorii definite**

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 25.08.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9388 lei.

### **2.5. Scopul evaluării**

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

### **2.6. Tipul și premisa valorii**

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „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.”

Valoare de piață, de regulă, din cauza schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluării. Dacă aceste condiții vor suferi modificări, concluziile raportului de evaluare își pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în premisa utilizării curente.

### **2.7. Data evaluării**

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada August 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 25.08.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## **2.8. Data raportului de evaluare**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 25.08.2023.

## **2.9. Data inspecției**

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.02.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 144258, înscris în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, în suprafață de 7 mp, formă dreptunghiulară, construit, deschidere cca 2 ml la stradă, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24, cartier Centru. Accesul se face din strada principală asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), centru, spații comerciale, piața centrală. Terenul este construit. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcelă construibilă.

## **2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora**

În vederea documentării și colectării datelor despre piața imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informațiile necesare.

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante necesare.

## **2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**

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

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situată proprietatea imobiliară subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea 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.

## **2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii nu mai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.

- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Conform Certificat de Urbanism parcela nu este construibilă. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

### **2.13. Tipul raportului**

Raportul de evaluare este un înscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisă narativă detaliată, acesta fiind întocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluării, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisă, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### **2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

### **2.15. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);

- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimăție Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizație Nr.0600

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 144258, înscris în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, în suprafața de 7 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere cca 2 ml la stradă, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24, cartier Centru. Accesul se face din strada principală asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile), centru, spații comerciale, piața centrală. Conform Certificat de Urbanism parcela nu este construibilă. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înregistrări furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

#### 3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24, Cartier Centru.

Accesul se face din Str. George Cosbuc Nr. 24, strada principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate în



vecinatate. Vecinatati: zona rezidentiala locuinte unifamiliale (case, vile), centru, spatii comerciale, piata centrala.

Reprezentarea pe harta a imobilului evaluat se prezinta in Anexe.

### **3.3. Descrierea amplasamentului - terenului**

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, imprejmuit, construit.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 7 mp, identificata cu nr. cad. 144258, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 144258 UAT Ploiești, forma dreptunghiulara, parcela neconstruibila conform Certificat de Urbanism, avand posibilitatea racordarii la utilitatile din zona, deschidere cca 2 ml. Relieful terenului este plan.

Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

### **3.4. Descrierea constructiilor**

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

## **4. Analiza pieței imobiliare**

### **4.1. Definirea pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

### **4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din terenuri similare cu Subiectul evaluării, situate în vecinătatea subiectului evaluării. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări.

Analiza pieței specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare teren, situat în vecinătatea subiectului evaluării. Piața pe segmentul analizat este relativ activă.

### **4.3. Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.



Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare teren, situat în zona centrală a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 237 – 166 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marjă de negociere rezonabilă.

Informațiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

#### **4.4. Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietății evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activă. Pentru segmentul analizat cererea potențială este reprezentată de către persoane fizice și juridice pentru utilizare rezidențială.

#### **4.5. Echilibrul pieței**

Pe piața imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare, de condițiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietăți imobiliare similare cu subiectul, piața este în avantajul vânzătorului. Este o piață a vânzătorului.

### **5. Analiza celei mai bune utilizări**

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2022, astfel:

*“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 face pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

Parcela de teren evaluată este neconstruibilă conform Certificat de Urbanism. Terenul este construit – Ceasornicarie. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se considera permisă legal utilizarea curentă - comercială.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 7 mp, prezintă forma dreptunghiulară, având posibilitatea racordării la utilitățile din zonă, utilitățile zonei fiind la limita proprietății, front stradal cca 2 ml la strada asfaltată. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea comercială.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea comercială se consideră fezabilă financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea comercială este maxim productivă.

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea curentă - comercială.

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare.

**Abordarea prin venit**, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri identificabile. Se recomandă utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate împreună generează un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

**Abordarea prin cost**, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele deprecierei (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumparator informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului. În evaluarea terenului se pot

utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

## 6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

**Metoda comparației directe** este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe

metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului.

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexă.

Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

### 6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,

- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului.

Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia.

sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc“ a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

#### **6.4. Abordarea prin cost**

Aceasta abordare este deosebit de utila în evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

În cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de înlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizica, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totală = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de inlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață. Costul de inlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

### **Deprecierea fizică**

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzată de o utilizare normală a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

### **Deprecierea funcțională**

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

### **Deprecierea externă**

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi prețuri majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietatii evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24	144258	144258 UAT Ploiesti	1.610 €	7.951 lei	1.610 €	7.951 lei
TOTAL					1.610 €	7.951 lei	1.610 €	7.951 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piața sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății. Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piața a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piața prin utilizarea abordării prin piața, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piața este relevantă în estimarea valorii de piața a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piața determinată prin această abordare.

#### Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piața obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piața sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piața a proprietății imobiliare evaluate.



## 7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24	144258	144258 UAT Ploiesti	1.610 €	7.951 lei	1.610 €	7.951 lei
<b>TOTAL</b>					<b>1.610 €</b>	<b>7.951 lei</b>	<b>1.610 €</b>	<b>7.951 lei</b>
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4.9388 lei			



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimăție Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizație Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

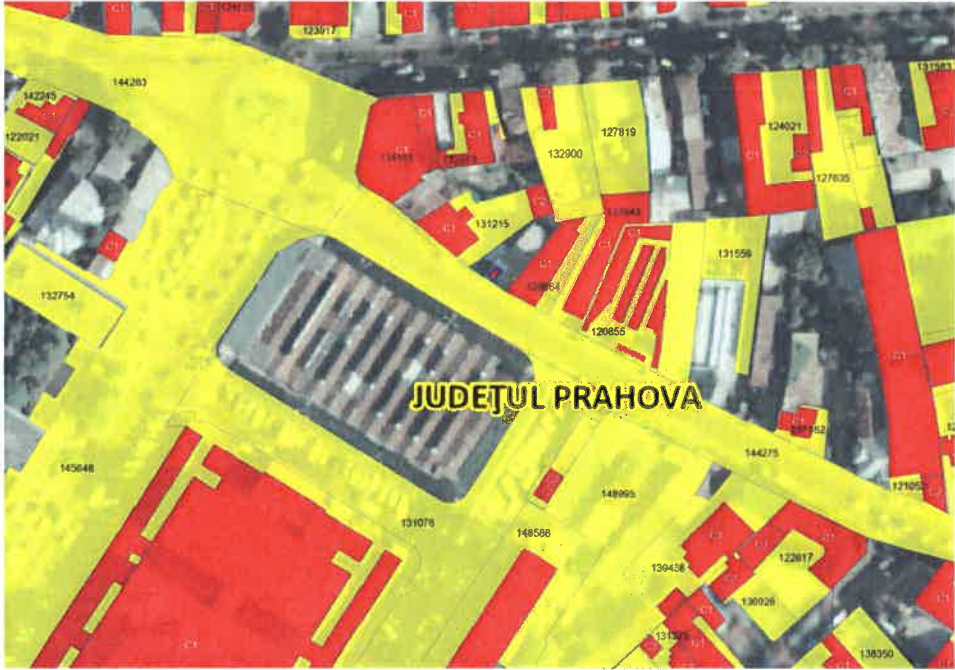
## 8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor



Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc	
								mp	%		mp	mp	mp		mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. George Cosbuc Nr. 24	144258	144258 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Da, 2 m l la strada principala asfaltata	Aprox. dreptunghiulara	7,00	n/a	n/a	7,00	n/a	n/a	n/a	7,00	n/a	n/a	n/a
TOTAL								7,00	n/a	n/a	7,00	n/a	n/a	n/a	7,00	n/a	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCP

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabile Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Descriere comparabile:</b>					
		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcii, construit (Ceasornicarie), suprafata 7 mp, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. George Cosbuc Nr. 24, cartier Centru, in zona centrala a localitatii, front stradal 2 m la strada principala asfaltata. Vecinatati: zona rezidentiala locuinte unifamiliale (case, vile), centru, spatii comerciale, piata. Utilitati la limita proprietati: canalizare, respectiv gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura rubra: strazi asfaltate. Pretabil utilizare comerciala. Evaluarea a fost realizata in ipoteza speciala liber de constructii, parcela constructibila.	Teren intravilan, curti-construcii, suprafata 228,70 mp, cota indiviza de 1/2 (25,30) din calea de acces, deschidere in spate, 11 m, acces strada secundara asfaltata, situat in Mun. Ploiesti, Str. Maramures 23, in zona centrala a localitatii. Utilitati la limita proprietati: apa, energie electrica, gaze canalizare, forma neregulata. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Pretabil rezidential, comercial. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 38.000 euro, excl. TVA ID anunt: X5V61301F</i>	Teren intravilan, curti-construcii, suprafata 320 mp, front stradal cca 6,20 m la strada secundara asfaltata, situat in Mun. Ploiesti, Str. Lumini 20, in zona centrala a localitatii. Utilitati la limita proprietati: apa, energie electrica, canalizare, forma aprox. dreptunghiulara. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Pretabil rezidential, comercial. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 76.000 euro, excl. TVA ID anunt: XED003001</i>	Teren intravilan, curti-construcii, suprafata 258 mp, front stradal cca 9,2 m la strada secundara asfaltata, situat in Mun. Ploiesti, in zona Piata Mihai Viteazul - Republicii, in zona centrala a localitatii. Utilitati la limita proprietati: apa, energie electrica, canalizare, forma aprox. dreptunghiulara. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case). Pretabil rezidential, comercial. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 59.000 euro, excl. TVA ID anunt: X5V61301T</i>
	<b>Suprafata (mp)</b>	7,00	229	320	258
	<b>Incadrare PUGNUG</b>	IScxc	n/a	n/a	n/a
	<b>CUT max:</b>	1,5	n/a	n/a	n/a
	<b>POT max:</b>	50%	n/a	n/a	n/a
	<b>Pret Euro / mp (unitate de comparatie)</b>	230,00 €	166,16 €	237,50 €	228,68 €
	<b>Pret Euro</b>		38.000 €	76.000 €	59.000 €
	<b>Link:</b>		<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/str-george-cosbuc-24-loc-ploiesti-1804048?meta=2433125&amp;latrice=1&amp;pagina=lista&amp;latrice=3662069014&amp;latrice=3662069014">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/str-george-cosbuc-24-loc-ploiesti-1804048?meta=2433125&amp;latrice=1&amp;pagina=lista&amp;latrice=3662069014&amp;latrice=3662069014</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/republii/teren-construcii-de-vanzare-XED003001?meta=2433125&amp;latrice=1&amp;pagina=lista&amp;latrice=3662069014&amp;latrice=3662069014">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/republii/teren-construcii-de-vanzare-XED003001?meta=2433125&amp;latrice=1&amp;pagina=lista&amp;latrice=3662069014&amp;latrice=3662069014</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/republii/teren-construcii-de-vanzare-X5V61301T?meta=2433125&amp;latrice=1&amp;pagina=lista&amp;latrice=3662069014&amp;latrice=3662069014">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/republii/teren-construcii-de-vanzare-X5V61301T?meta=2433125&amp;latrice=1&amp;pagina=lista&amp;latrice=3662069014&amp;latrice=3662069014</a>
<b>Tranzactie / Oferta</b>					
<b>Data ofertei</b>					
<b>Pret de vanzare (Euro / mp)</b>					
<b>Explicatie</b>					
<b>Ajustare in %</b>					
<b>Ajustare in €</b>					
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>					
1	<b>Drapt de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
<b>Explicatie</b>					
<b>Ajustare in %</b>					
<b>Ajustare in €</b>					
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>					
2	<b>Restricii legale</b>	Fara	Fara	Fara	Fara
<b>Explicatie</b>					
<b>Ajustare in %</b>					
<b>Ajustare in €</b>					
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>					
3	<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata	De piata	De piata
<b>Explicatie</b>					
<b>Ajustare in %</b>					
<b>Ajustare in €</b>					
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>					
4	<b>Conditii de vanzare</b>	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
<b>Explicatie</b>					
<b>Ajustare in %</b>					
<b>Ajustare in €</b>					
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>					
5	<b>Chelt. necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
<b>Explicatie</b>					
<b>Ajustare in %</b>					
<b>Ajustare in €</b>					
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>					
6	<b>Conditii ale pietei</b>	August 2023	August 2023	August 2023	August 2023
<b>Explicatie</b>					
<b>Ajustare in %</b>					
<b>Ajustare in €</b>					
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>					
7	<b>Localizare</b>	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. George Cosbuc Nr. 24	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Maramures	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Lumini	Jud. Prahova, Ploiesti, zona Piata Mihai Viteazul - Republicii
<b>Explicatie</b>					
<b>Ajustare in %</b>					
<b>Ajustare in €</b>					
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>					

8	Drum de acces	Da   strada principala asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
9	Topografie	Piana	Piana	Piana	Piana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
11	Suprafata (mp)	7,00	228,70	320	258
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
12	Forma	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
13	Deschidere (ml)	Da   deschidere cca 2 ml la strada principala asfaltata	Da   deschidere cca 3,5 ml la strada secundara asfaltata	Da   deschidere 8,2 ml la strada secundara asfaltata	Da   deschidere 9,2 ml la strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
14	Utilitati	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
15	Zonare / Utilizare	Comerciala	Rezidentiala / Comerciala	Rezidentiala / Comerciala	Rezidentiala / Comerciala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
16	Alti factori	Liber de constructii	Construit - constructii vechi demolabile	Liber de constructii	Construit - constructii vechi demolabile
	Explicatie	Construit - evaluat in ipoteza speciala liber de constructii	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	parcela contribuila	0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		160 €	230 €	220 €
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			0 €	0 €	0 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)			0%	0%	0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			0 €	0 €	0 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)			0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro/mp)		230 €	160 €	230 €	220 €
		Euro		Lei	
Valoarea de piata unitara (Euro/mp)		230 €		1.135,92 lei	
Valoarea de piata propusa, rotunjita, la binella, teren nr.ced. 144298, inseris in CF Nr. 144250 UAT Pitesti (Euro)		1.610,00 €		7.951,00 lei	
Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.					
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza Comparabilei 2. Ajustarile sunt explicate in grila.					
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023			4,9388 lei		

### Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X5V61301R?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&imoidvz=3662069014>  
[imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X5V61301R?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&imoidvz=3662069014](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X5V61301R?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&imoidvz=3662069014)

[illegible]

**Comparabila 2**    Link:    <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/republicii/teren-constructii-de-vanzare-XEDO03001?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3662069014>  
imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/republicii/teren-constructii-de-vanzare-XEDO03001?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3662069014

ALBERT

Teren Ultracentral str. Luminii - Vand / Schimb

76.000 €

Ploesti: zona Republicii - Veste hartă

Salvează

ALBERT IMOBILIARE

ALBERT IMOBILIARE

0770 948 620

Trimită mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Email

Copy URL

ALBERT

ALBERT

ALBERT

ALBERT

Ascunde anunț

Reportează anunț

Vezi harta

Descriere

Teren ultracentral str. Luminii 2200 m2, în zona de dezvoltare urbană, în apropiere de parcare, total 320 mp descriere 8.20m2.  
Fara utilitati, gard pe 2 laturi, pretabil pentru cladirea din magazini, proiectie electrica efectuata la scara pentru acest teren.  
Schimb cu teren industrial sau comercial. Poate fi si sau autoturismului pretabil plus diferenta.  
In apropiere strada cu apartamente, 2 etaje.

Specificatii

10 Anuni XEDO03001

Actualizat pe 02.08.2022

Suprafata teren

320 mp

Tip teren

constructii

Clasa teren

intravilan

Ferrol

POMPE DE CALDURA OMNIA M

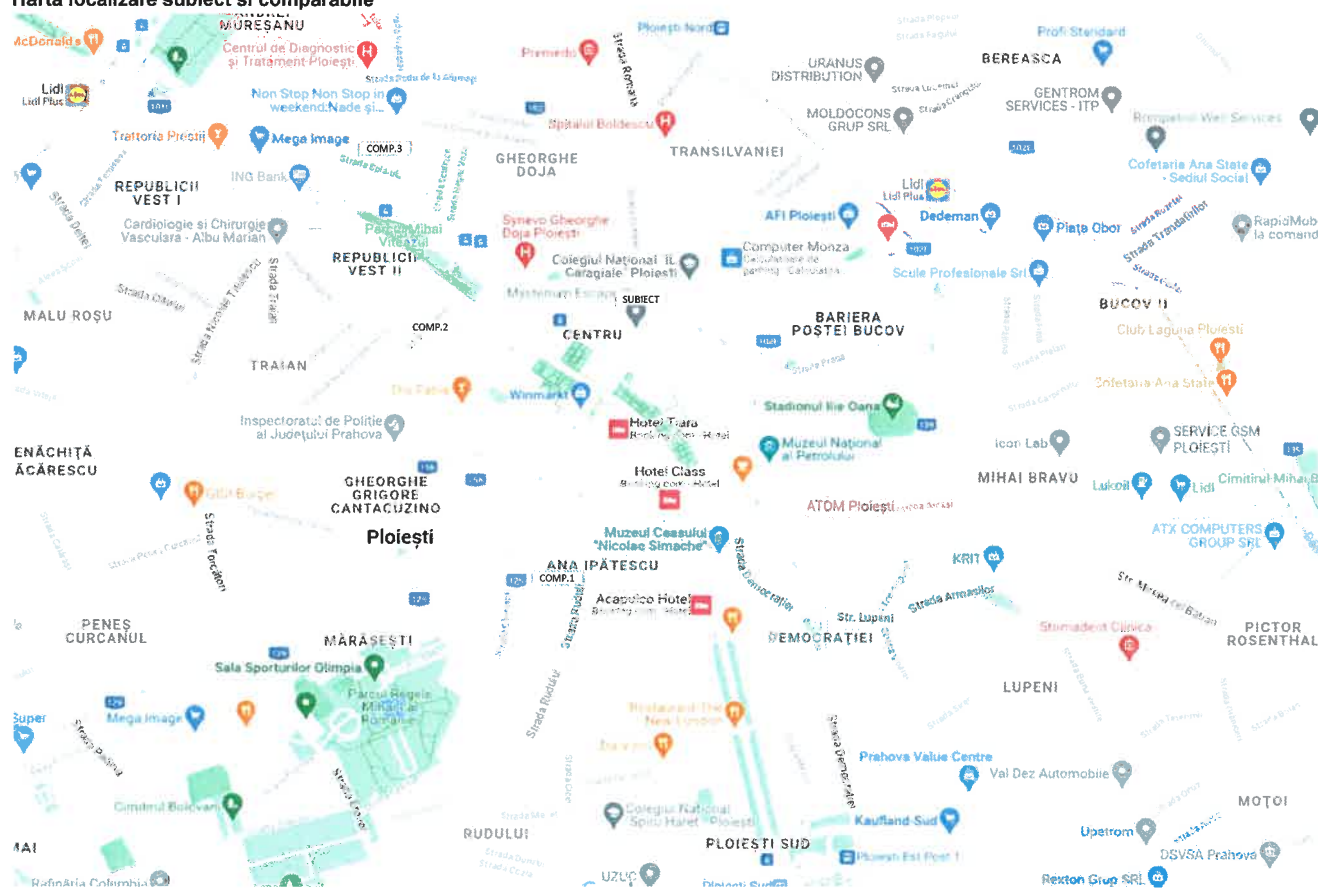
VERSIUNEA 1

www.ferrol.com

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/republicii/teren-constructii-de-vanzare-X5V61301T?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3662069014

[illegible]

## Harta localizare subiect si comparabile





Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. George Cosbuc Nr. 24	144258	144258 UAT Ploiesti	1.610 €	7.951 lei	1.610 €	7.951 lei
TOTAL					1.610 €	7.951 lei	1.610 €	7.951 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 25.08.2023					4,9388 lei			



Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	11.01.2023	144258	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 4084/11.01.2023	-
2	03.07.2018	144258	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	PFA Ion Stefan	Ref: 03.07.2018	-
3	29.11.2006	n/a	HOTARAREA Consiliului Local Anexa Nr. 1 la HCL	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 267/29.11.2006	-
4	01.11.2022	144258	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 53/27.01.2023	Suprafata 7 mp, parcela neconstruibila

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

**HOTĂRÂREA Nr. 267**  
**privind includerea unor imobile în**  
***Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti***

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*;

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1** Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, cu înscrierea, conform legii, în *Cartea funciară provizorie*.
- Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunostință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

**Presedinte de sedință,**  
 Paul Palas

**Contrasemnează,**  
**Secretar,**  
 Maria Magdalena Mazălu

**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

**EXPUNERE DE MOTIV E**  
 la proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în  
*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localității.

Prin efectul legii și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra cărora municipiul are drept de proprietate privată.

În Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 sunt identificate imobile aflate în domeniul privat al municipiului aflate în folosință, închiriere sau concesiune.

Având în vedere faptul că imobilele se află în circuitul civil se impune ca acestea să figureze în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti, pentru a putea fi intabulate.

Pentru a se putea face dovada proprietății este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul că imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezentul proiect de hotărâre, se află în domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Fata de cele expuse mai sus, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotărâre privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

PRIMAR,

SITUATIA IMOBILELOR (LOCUINTE SI TERENURI AFERENTE) CE URMEZA A FI INCLUSE IN  
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL.	NUME SI PRENUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	OBS.
CENTRUL 1					
1.	Al. Odobescu nr.22	Nicolae Vasilica	Teren curte	472.12	
		Calin Corina	Teren curte	169.14	
2.	Al. Odobescu nr.32	Dobrescu Aurica	Teren curte	287.17	
3.	Al. Odobescu nr.52	Creneanu Ion	Teren curte	45.26	
4.	Al. Odobescu nr.67	Cretu Elena	Teren curte	128.06	
		Mocanu Ion	Teren curte	109.96	
		Nicolae Marina	Teren curte	247.22	
		Dragomir Elena	Teren curte	84.29	
		Naumovici Steliana	Teren curte	84.29	
		Mita Monica	Locuinta	62.86	
5.	Amurgului nr. 2	Bostoaca Georgeta	Locuinta	31.08	
6.	Arborilor nr.51	Comanita Nicolae	Teren curte	200.00	
7.	Arcului nr.1	Ganea Teodor	Teren curte	61.63	
8.	August Laurian nr.12	Detelbah Steliana	Locuinta	19.65	
9.	August Laurian nr.2	Negroiu Vasilica	Locuinta	25.67	
10.	Badesti nr. 5	Visan Sultana	Locuinta	43.16	
11.	Barbu Delavrancea nr.2	Micu Ioana	Locuinta	31.00	
		Stirbescu Genovi	Locuinta	31.20	
		Lichiardopol Dan	Teren curte	125.00	
		Dobrota Ion	Teren curte	129.00	

		Negru Danut	Teren curte	33.80	
		Moraru Tudor	Teren curte	33.80	
		Dumitru Marin	Teren curte	33.80	
		Negoita Eugeniu	Teren magazine	10.00	
		Sandu Dumitru	Teren curte	60.47	
		Ninca Ioan	Teren curte	33.80	
		Lungescu Ion	Teren curte	33.80	
		Pirvu Cristian	Teren curte	33.80	
		Oprea Stefan	Teren magazine	21.74	
		Mitroi Elena	Teren magazine	15.00	
		Comorod Dumitru	Teren curte	33.80	
		Lungu Elena	Locuinta	22.76	
		Ghinescu Alexandru	Locuinta	46.02	
		Banica Ion	Teren curte	168.15	
		Muresan Nicoleta	Teren curte	193.57	
		Muresan Nicoleta	Teren garaj	29.00	
		Gheorghe Maria	Teren curte	86.84	
		Ionica MirceaCatalin	Teren curte	294.00	
99.	Gageni nr.43	Ionica MirceaCatalin	Teren curte	71.45	
100.	Garlei nr.22	Luca Vasilica	Teren curte	49.97	
101.	Gazetei nr.1	Nae Maria	Locuinta	210.00	
102.	Gen. Dragalina nr.14	Stoian Constantin	Teren curte	136.21	
103.	Gen. I.Dragalina nr.15	Dumitrescu Florica	Locuinta	13.50	
		Raducanu Razvan	Locuinta	34.94	
		Enisor Violeta	Locuinta	46.96	
		Dumitrache Monica	Locuinta	94.59	
		Burlacu Victor	Locuinta	32.00	
		Dorbe Gigel	Locuinta	52.15	
104.	George Cosbuc nr.14	Glodeanu Ileana	Locuinta	42.70	
		Soare Maria	Locuinta	35.00	
		S.C Bebita Vasilescu	Teren chiosc	7.00	
105.	George Cosbuc nr. 24	Dumitrescu Vasile	Teren curte	143.00	
		Vasile Vasilica	Teren curte		



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 144258 Ploiești

Nr. cerere	4084
Ziua	11
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100124139349



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str George Coșbuc, Nr. 24, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	144258	7	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 144258-C1; Teren intravilan imprejmuit cu pereti cladire

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>54200 / 20/06/2018</b>		
Act Administrativ nr. 267, din 26/11/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniu privat)	A1
<b>94241 / 20/07/2021</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 68, din 04/06/2015 emis de TOMESCU ALICE CRISTINA; Act Administrativ nr. 83089, din 16/07/2021 emis de PRIMARIA MUN PLOIESTI; Act Notarial nr. 67, din 04/06/2015 emis de TOMESCU ALICE CRISTINA;		
B2	se repositioneaza imobilul conform documentatiei tehnice avizate	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>84860 / 28/06/2021</b>		
Act Administrativ nr. 7692, din 30/08/2019 emis de PRIMARIA MUN PLOIESTI; Act Notarial nr. 68, din 04/06/2015 emis de NOTAR TOMESCU ALICE CRISTINA;		
C1	se noteaza contractul de inchiriere incheiat intre MUNICIPIUL PLOIESTI - in calitate de proprietar si DUMITRESCU PETRICA - in calitate de chirias pana la data de 30.11.2021	A1

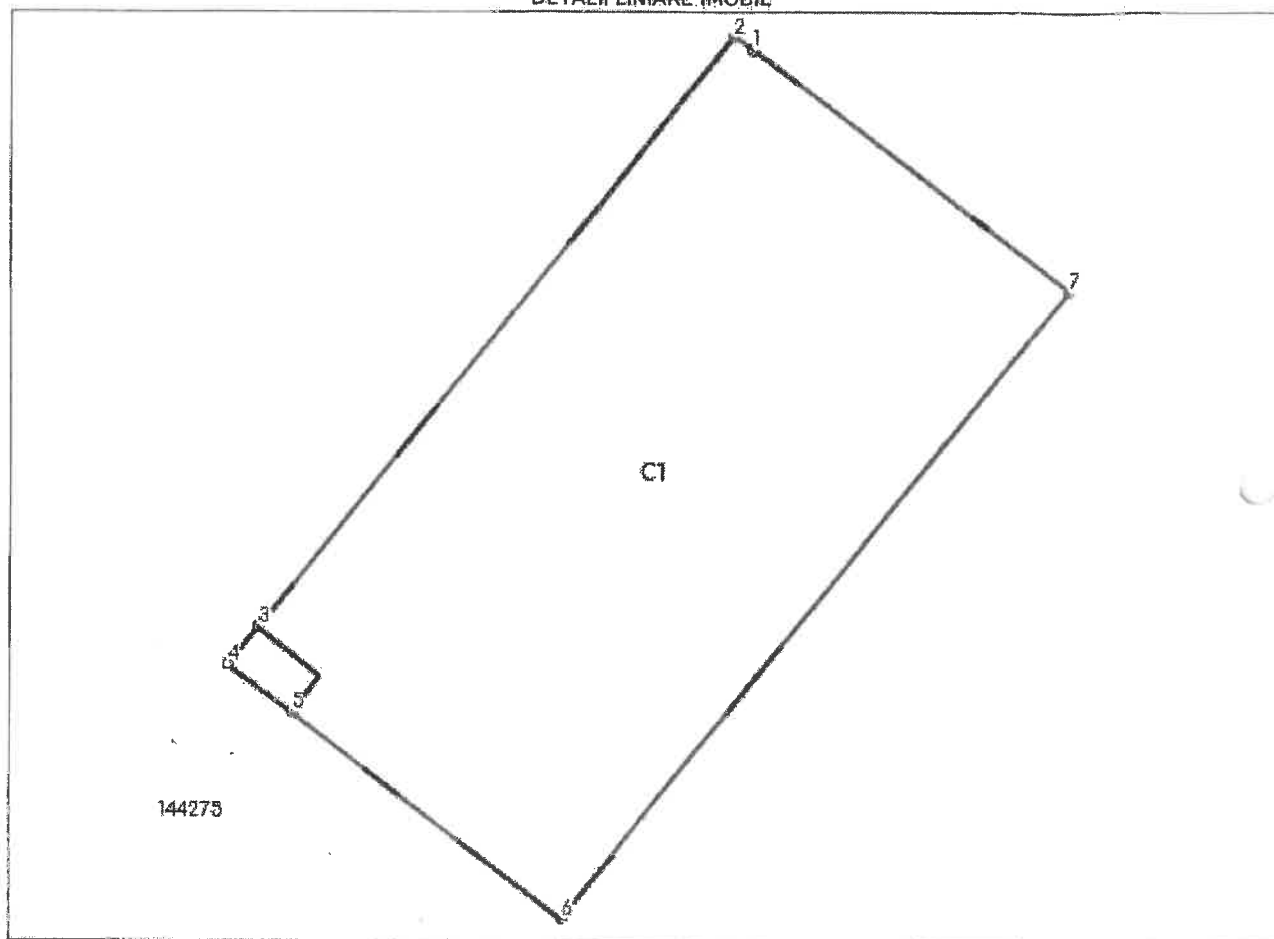
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
144258	7	Teren intravilan împrejmuit cu pereti cladire

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARĂ IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.108
2	3	3.558
3	4	0.224
4	5	0.374
5	6	1.601
6	7	3.798

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	1.867

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

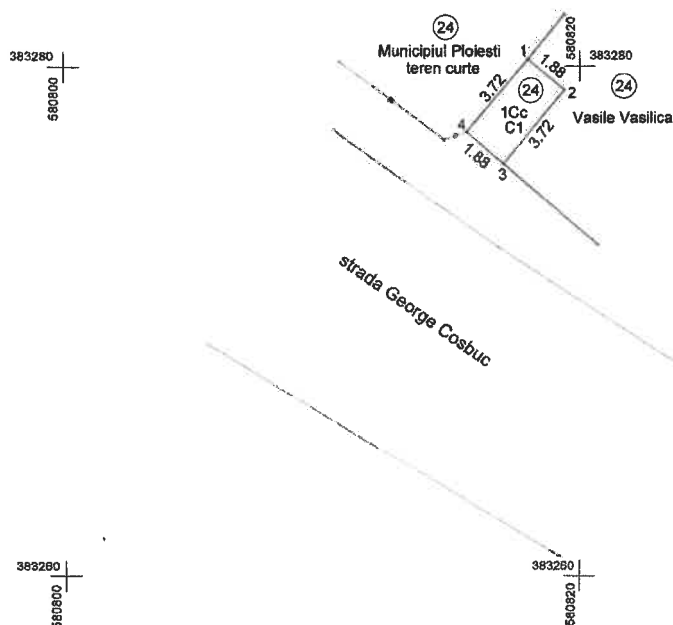
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/01/2023, 12:54

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
**Scara 1:200**

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului ( mp)	Adresa imobilului
144258	7	strada George Cosbuc nr.24 -Ploiesti
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala ( UAT )	
	MUNICIPIUL PLOIESTI	



**A: Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	7	Teren intravilan imprejmuit cu pereti cladire
Total		7	

**B: Date referitoare la constructii**

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol ( mp )	Mentiuni
C 1	CAS	7	Nu face obiectul inscrierii in cartea funciara
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp  
Suprafata din act = 7 mp

Executant: PFA ION STEFAN

Am executat masuratorile la teren, in conformitate cu planul de amplasament si delimitare, in baza a intocmirii documentatiei cadastrale, in conformanta cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila



Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:



Stampila BCPI-54200 03.IUL. 2016





ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
Nr. 300396 din 17-01-2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 53 Din: 27-01-2023

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
VANZARE

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,  
cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,  
satul **-**, sectorul **-**, cod postal **-**,  
strada **P-TA. EROILOR**, nr. **1A**, bl. **-**,  
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, tel./fax **0244516699**, e-mail **PLOIESTI.RO**,  
inregistrata la nr. **300396** din **17-01-2023**,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul **-**, sectorul **-**, cod postal: **-**,  
strada **GEORGE COSBUC**, nr. **24**, bl. **-**,  
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, sau identificat prin: **-**,  
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**,  
faza **PUG** aprobata prin **Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009**,

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr.cadastral 144258 in suprafata de 7 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti (domeniu privat), conform HCL nr. 267/29.11.2006 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I. Prahova, in baza cererii nr.4084/11.01.2023.

Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare mentionat mai sus se noteaza contractul de inchiriere intre Municipiul Ploiesti in calitate de proprietar si Dumitrescu Petrica - in calitate de chirias pana la data de 30.11.2021.

Conform PUG si RLU, terenul se afla in zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD si zona protejata cu valoare arhitecturala.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia terenului conform planurilor urbanistice actuale :

IS - zona pentru institutii si servicii de interes general.

IScxr - constructii complexe, cu restrictii intocmire PUZ/PUD.

Funciunea dominanta:

- institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime;
- institutii publice aferente zonelor de locuit.

Funciuni complementare:

- activitati productive nepoluante;
- cai de circulatie pietonala;
- spatii verzi: scuaruri.

Utilizari permise:

- institutii publice;
- locuinte;
- servicii profesionale, sociale si profesionale;

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 20-01-2023

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- comerț, turism;
- parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.

Utilizări permise cu condiții :

- oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicată, Legii nr.10/1995 și cu condiția unui PUZ/PUD aprobat;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția obținerii și a avizului privind protecția monumentelor

Utilizări interzise :

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante;
- amenajări provizorii sau instalări de chioscuri pe domeniul public.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul se încadrează în zona valorică A, conform H.C.L. nr.553/2011 și nr.361/2012.

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-22, IScxr; (POT = 50%, CUT = 1,50) - conform HCL nr.293/2007;

- suprafața teren 7 mp, parcela Neconstruibilă ;

Parcelele sunt considerate construibile dacă se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- regim mixt de înălțime ;

- retragere minimă obligatorie de 22,50 m din axul str.George Cosbuc;

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

- distanța între clădiri amplasate pe parcele alăturate, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.119/2014, (în cazul în care nu se respectă această condiție se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care se va analiza la faza de autorizare de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect);

- nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;

- terenul are acces la str. George Cosbuc și oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;

- pentru locuințe limitele laterale și posterioare se vor realiza din împrejmuiri opace și cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,8 m;

- pentru clădirile și amenajările cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime maximă de 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu;

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

**OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -**

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

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 20-01-2023

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

### d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

#### d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecție civilă

☐ sănătatea populației

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

#### d.4) Studii de specialitate

### e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); - nu este cazul

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

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

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

**PRIMAR,**  
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



**SECRETAR GENERAL,**  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

**ARHITECT SEF,**  
VERONICA RADUNA

25 IAN. 2023

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**  
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....

Scutit conf. Cod fiscal art. 476

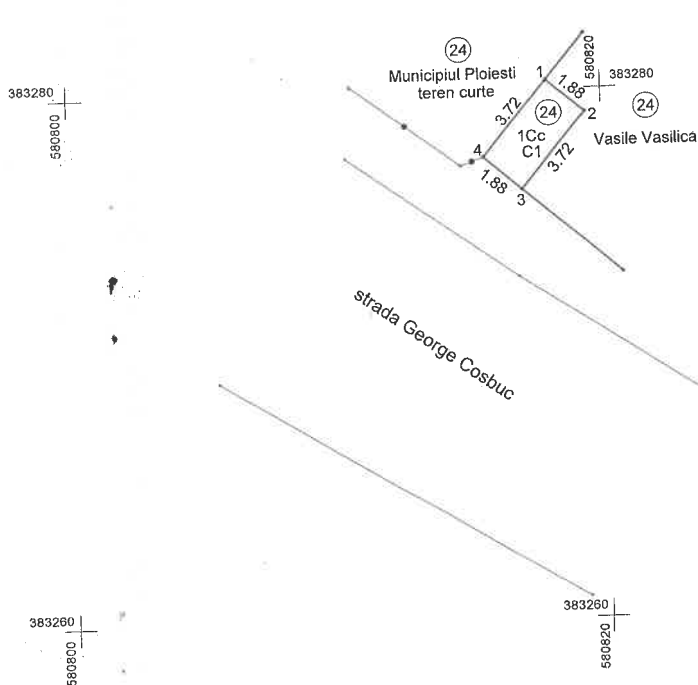
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

26.01.2023

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

## Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului ( mp )	Adresa imobilului
144258	7	strada George Cosbuc nr.24 -Ploiesti
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala ( UAT ) MUNICIPIUL PLOIESTI	



## A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	7	Teren intravilan imprejmuit cu pereti cladire
Total		7	

## B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol ( mp )	Mentiuni
C 1	CAS	7	Nu face obiectul inscrierii in cartea funciara
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 7 mp  
Suprafata din act = 7 mp

Executant: PFA ION STEFAN

AMF  
Nr. 53 din 02.12.2003  
ANEXA LA PROIECTUL DE ORDONANTA  
DE DISPOZITIE  
Nr. 2 din 2003

Am executat masuratorile la teren  
si am intocmit documentatia cadastrala  
in conformanta cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Ion St. Stefan



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

CONSILIER GR. I

Data:

Stampila BCPI 5/200/ 03.IUL. 2016

