

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenurilor în suprafață de 252,01 m² cota indiviza din 338 m² (număr cadastral 149518, Carte Funciară 149518) și în suprafața de 61 m² (număr cadastral 149502, Carte Funciară 149502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr.1

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vîscan Robert - Ionuț, Ganea Cristian Mihai, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. ____/____.2024, și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenurilor în suprafață de 252,01 m² (număr cadastral 149518, Carte Funciară 149518) cota indiviza din 338 m² și în suprafața de 61 m² (număr cadastral 149502, Carte Funciară 149502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr.1.

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 252,01 m² cota indiviza din 338 m² și terenul de sub construcția cu număr cadastral 123302-C1 în suprafața de 61 m² situate în Ploiești str. Dr. Bagdazar, nr.1, fac parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.13/31.01.2023.

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

Având în vedere procesul verbal din data de 18.10.2023 al ședinței Comisiei de verificare a solicitărilor și îndeplinire a condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 18488/14.12.2022, emisă de către Primarul municipiului Ploiești;

Luând în considerare adresa doamnei Manescu Severina înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 2854/08.02.2023 și confirmarea acesteia, privind cumpărarea terenurilor, transmisă prin adresa nr. 2854/15.11.2023;

Având în vedere procesul verbal și avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 09.02.2024;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Însușește rapoartele de evaluare nr. 513/02.10.2023 și nr.514/02.10.2023 întocmite de către S.C. EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ OLARU ȘI ASOCIATII S.R.L. pentru terenurile ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești în suprafață de 252,01 m² cota indiviza din 338 m² (nr. cadastral 149518, Carte funciară nr. 149518) și în suprafață de 61 m² (nr. cadastral 149502, Carte funciară nr. 149502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar, nr. 1, care constituie Anexa nr.1 și Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.2. Stabilește valoarea de vânzare a terenurilor situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar, nr. 1, la suma de 264.697 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., după cum urmează:

- suma de 213.112 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul în suprafață de 252,01 m² cotă indiviza din 338 m².
- suma de 51.585 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul în suprafață de 61 m².

Art.3(1). Aprobă vânzarea către doamna Manescu Severina a terenurilor în suprafață de 252,01 m² cotă indiviza din 338 m² (număr cadastral 149518, Carte Funciară nr. 149518) și în suprafață de 61m² (nr. cadastral 149502, Carte funciară nr. 149502), identificate conform planurilor de amplasament și delimitare – Anexa nr.3 și Anexa nr.4 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) Doamna Mănescu Severina va achita sumă de 79.409,00 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., reprezentând 30% din valoarea de vânzare a terenurilor.

Acest avans se va achita în cel mult 60 de zile de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al municipiului Ploiești;

b) contractul de vânzare - cumpărare ce are ca obiect terenurile sus menționate să fie încheiat în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății avansului;

c) diferența de preț în sumă de 185.288 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., va fi achitată de către doamna Manescu Severina în rate egale lunare egale pentru o perioadă de 3 ani, până la ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, sub sancțiunea aplicării obligațiilor de plată accesorii în conformitate cu prevederile fiscale. În cazul neachitării de către cumpărător a prețului de vânzare în rate stabilit, acesta va plăti majorări de întârziere și dobândă în conformitate cu prevederile fiscale din cuantumul obligației neachitate în termen, începând cu ziua următoare de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv;

d) contractul de vânzare – cumpărare se va considera reziliat de drept conform dispozițiilor Codului Civil, în cazul în care cumpărătorul nu achită ratele lunare în termen de 5 luni consecutiv, sumele plătite cu titlu de rate până la momentul rezolvirii

vor rămâne în tot dobândite de vânzător, iar cumpărătorul va pierde dreptul de a folosi imobilul sub orice titlu;

e) dreptul de proprietate se transferă la data achitării ultimei rate din preț;

f) doamna Manescu Severina are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării rapoartelor de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare - cumpărare.

g) Municipiul Ploiești va efectua demersurile privind instituirea unei ipotece în favoarea sa până la achitarea integrală a prețului de vânzare, costurile vor fi achitate de cumpărător.

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

Art.4. Direcția Gestiune 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 doamnei Mănescu Severina 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. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 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, Legitimatie 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. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafata de 338 mp, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	02.10.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9744 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 57.460 euro echivalent 285.829 lei, excl. TVA
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:	02.10.2023
Numar raport:	513/02.10.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023

Octombrie 2023

**Olga
Olaru**

Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2023.10.03
12:50:03
+03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 2 Octombrie 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-constructii, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafața de 338 mp, forma neregulată, front stradal 5,82 ml la strada asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, zona rezidențială. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023, 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-constructii, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafața de 338 mp, forma neregulată, front stradal 5,82 ml la strada asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, zona rezidențială. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. 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 – 02.10.2023.

Data raportului – 02.10.2023.

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.

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.10.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători, au fost făcute fotografii.

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	Abordare prin piața, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, rotunjită, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti	57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
TOTAL		57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023	4,9744 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 si a oricaror alti 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 si premisa valorii.....	9
2.7.	Data evaluării	9
2.8.	Data raportului de evaluare	9
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	13
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 intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafata de 338 mp, forma neregulata, front stradal 5,82 ml la strada asfaltata, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrala a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona comerciala, zona rezidentiala. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrieri 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 – 02.10.2023.

Data raportului – 02.10.2023.

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.

Inspekția proprietatii a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.10.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători, s-au făcut fotografii.

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:

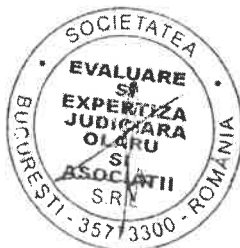
Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149518, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti	57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
TOTAL		57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023

4,9744 lei



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



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
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, 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 piata determinată prin această 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 piata 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 încheiată 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 intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafața de 338 mp, formă neregulată, front stradal 5,82 ml la strada asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdasar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Doctor Bagdasar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, zona rezidențială. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscririlor 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.

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 02.10.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9744 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 Octombrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 02.10.2023. 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 02.10.2023.

2.9. Data inspecției

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, in data de 02.10.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, liber de constructii, are destinatia de curte (comuna), fiind situat în zona centrala a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Accesul se face din strada secundara asfaltata, Str. Doctor Bagdazar. Terenul este în suprafata de 338 mp, forma neregulata, front stradal 5,82 ml la strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate. Vecinatati: zona comerciala, rezidentiala.

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

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile 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 situata proprietatea imobiliara 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.

Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate în cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

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 ipotecă 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 proprietățile 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 numai 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 evaluată, 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 nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

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. Declararea 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.

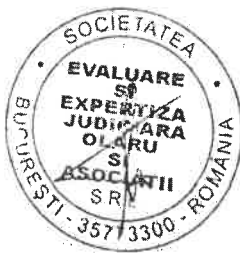
Standardele considerate în evaluare:

- 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
Legitimatie Nr. 18400



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

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafața de 338 mp, formă neregulată, front stradal 5,82 ml la strada asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, zona rezidențială. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscririlor 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.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, rezidențială. Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, liber de construcții, având destinația de teren-curte pentru proprietarii construcțiilor de pe amplasament, construcțiile respective având utilizare rezidențială și comercială. Accesul la clădirile cu utilizare comercială se poate face din strada, respectiv accesul la construcțiile cu utilizare rezidențială se realizează de pe terenul evaluat.

Parcela de teren evaluată este în cota exclusivă, în suprafața de 338 mp, identificată cu nr. cad. 149518, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, formă neregulată, front stradal 5,82 ml la

strada secundara asfaltata. Se presupune ca parcela este construibila, Clientul nu a pus la dispozitia evaluatorului Certificatul de Urbanism.

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 pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei 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 pietei 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 152 – 166 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja 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, comercială.

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.

Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului Certificat de Urbanism, se presupune ipoteza specială conform căreia parcela de teren evaluată este construibilă, fiind permisă utilizare comercială, rezidențială. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Este permisă legal utilizarea rezidențială.

- *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.

Terenul evaluat prezintă forma neregulată, front stradal 5,82 ml, acces din strada asfaltată, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea rezidențială.

- *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 rezidențială se considera 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 rezidențială este maxim productivă.

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acestora se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidențială.

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 vanzarilor, 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 Anexe.

Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda compartirii 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 rată 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 forma 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, rată 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 rată 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. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rată de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății 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 piață.

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 abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriată. Avand în 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 utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări 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 aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeași 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 aceeași 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 Înlocuire Brut (CIB) și apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totală = Valoare/Costul de înlocuire 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 înlocuire/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 înlocuire 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 unui 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, ascutirea 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 proprietății evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149518, inscris in Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti	57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
TOTAL		57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023		4,9744 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, 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 piața determinată prin aceasta 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.	Referinta	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, rotunjită, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti	57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
TOTAL		57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023	4,9744 lei
--------------------------------------	------------



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



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEAVAL
Autorizatie 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.

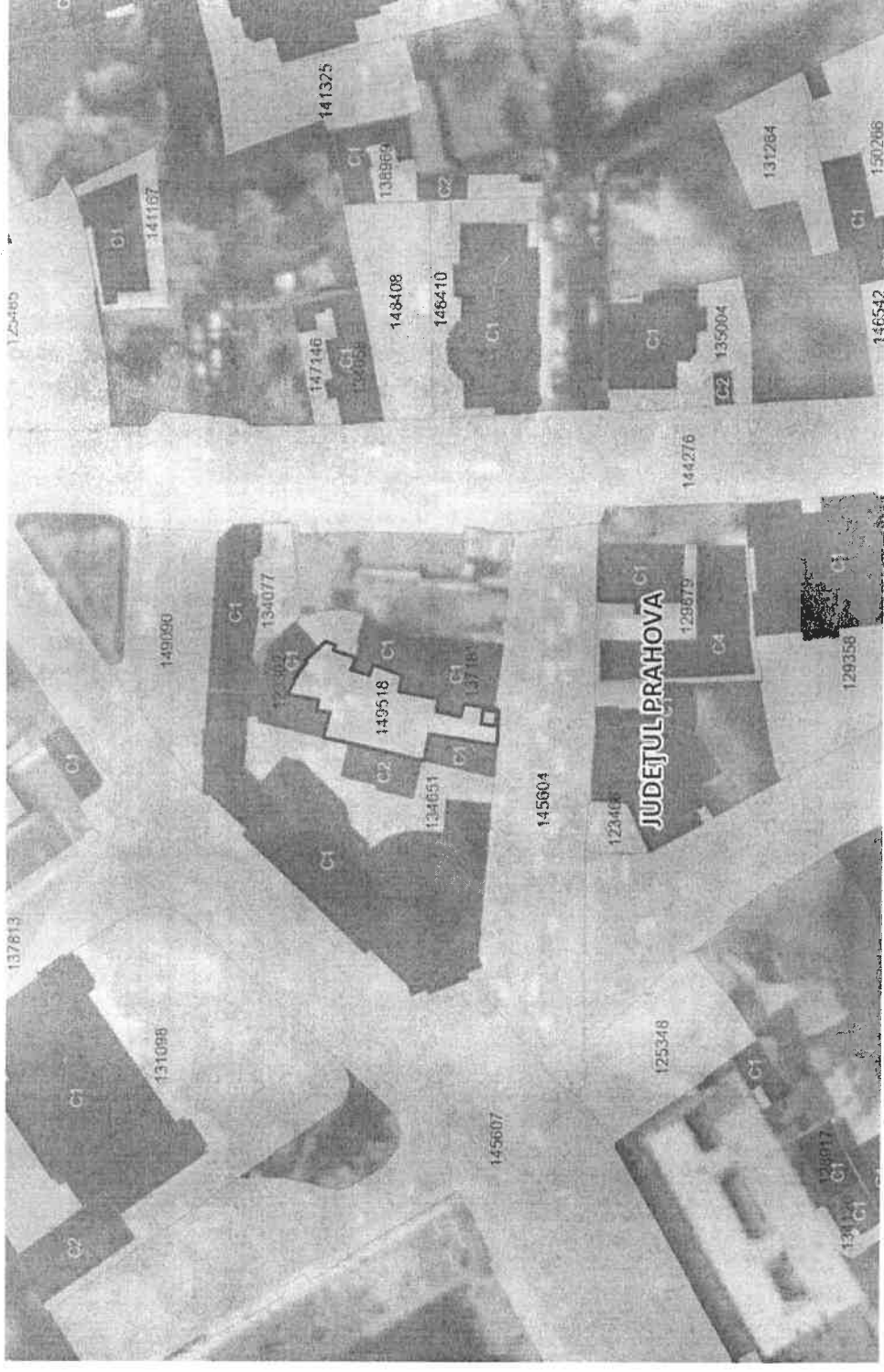
8. Anexe

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 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Forma teren	Teren			Constructii				TOTAL		
							Cota exclusiva mp	Cota indiviza mp	% mp	Ac sol	Ac mp	Teren sol	Teren mp	Au mp	Adc mp	
																TOTAL mp
1	Teren intravilan	Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova	149518	149518	Curti- construcții	Forma neregulata secundara asfaltata	Da, deschidere 5,82 ml la strada	338	n/a	n/a	n/a	n/a	338	n/a	n/a	n/a

	338	n/a	n/a	338	n/a	n/a	n/a
TOTAL	338	n/a	n/a	338	n/a	n/a	n/a



Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Descriere comparabile:		Teren intravilan, avand destinatia de teren-curte comuna, categoria de folosinta curti-construcții, liber de construcții, identificat cu nr.cad. 149518, înscris în Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti, în suprafața de 338 mp, front stradal 5,82 m, forma neregulată, situat în Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdasar Nr.1, Jud. Prahova, cartier Democrației, la limita cu zona centrala. Vecinatati zona mixta: comerciala, rezidentiala. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Infrastructura rutiera: strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare curenta (utilizare comerciala, rezidentiala).		Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 228,70 mp + intrare comun in indiviziune 1/2 din cale acces, respectiv 25,30 mp mp, front stradal cca 6 m, 11 m în spate. CU POT: 50 %, CUT 1,5, locuințe regim P+ 2. Utilitati zona: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata. Terenul se afla pe Str. Maramures 25. Acces strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential, comercial, preponderent rezidential. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafața de 630 mp, dubla deschidere 29,49 m la Str. Pielari x Str. A. Vlahuta, situat în zona centrala, în imediata vecinatate a Stadionului Ilie Oana. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Accesul prin strada secundara asfaltata. Vecinatati - zona mixta: comerciala, rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	
	Suprafata (mp)	338		960		228		630	
	Incadrare PUG/PUZ	n/a		n/a		n/a		n/a	
	CUT max:	n/a		n/a		n/a		n/a	
	POT max:	n/a		n/a		n/a		n/a	
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	170,00 €		166,67 €		166,67 €		152,38 €	
	Link:		https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-central-de-vanzare/https5678984127592e6f99h16694eeh0.html	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții-ploiesti/ultracentral/teren-construcții-de-vanzare-X5V61301R?lista=309090654&listimg=1&aj=aj-na=lista&imolviz=3662069014	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții-ploiesti/central/teren-construcții-de-vanzare-XBP11300J?lista=309090654&hartat=1&aj=aj-na=lista&imolviz=3662069014				
Tranzactie / Oferta		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta	
Data ofertei		Octombrie 2023		Octombrie 2023		Octombrie 2023		Octombrie 2023	
Pret de vanzare (Euro / mp)		167 €		167 €		167 €		152 €	
Explicatii		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
Ajustare in %		-1%		-1%		-1%		-2%	
Ajustare in €		-2 €		-2 €		-2 €		-2 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €	
Drept de proprietate		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Explicatii		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €	
Restrictii legale		Fara		Fara		Fara		Fara	
Explicatii		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €	
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata	
Explicatii		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €	
Conditii de vanzare		Obiective		Obiective		Obiective		Obiective	
Explicatii		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €	
Chelt. necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu	
Explicatii		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €	
Conditii ale pietei		Octombrie 2023		Octombrie 2023		Octombrie 2023		Octombrie 2023	
Explicatii		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €	

7	Localizare	Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova	Str. Elena Doamna 52, zona centrala	Str. Maramures 25, zona centrala	Str. Pielari x Str. A. Vlahula, zona centrala
	Explicatie	Zona centrala	Inferior (dif. pret zona piata)	Inferior (dif. pret zona piata)	Inferior (dif. pret zona piata)
	Ajustare in %		3%	3%	14%
	Ajustare in €		5 €	5 €	20 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
8	Drum de acces	Da strada secundara 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)		170 €	170 €	170 €
9	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
	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)		170 €	170 €	170 €
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)		170 €	170 €	170 €
11	Suprafata (mp)	338.00	980	228	630
	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)		170 €	170 €	170 €
12	Forma	Forma neregulata teren-curte cumuna	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma regulata
	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)		170 €	170 €	170 €
13	Deschidere (m)	Da 5,82 ml la strada secundara asfaltata	Da cca 4 ml la strada secundara asfaltata	Da cca 6 ml la strada secundara asfaltata	Da cca 30 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)		170 €	170 €	170 €
14	Utilitati	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica Racordat la utilitatile zonei	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica Similar (piata nu recunoaste)	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica Similar (piata nu recunoaste)	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica Similar (piata nu recunoaste)
	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)		170 €	170 €	170 €
15	Zonare / Utilizare	Comerciala / Rezidentiala	Rezidentiala Comerciala	Rezidentiala Comerciala	Rezidentiala Comerciala
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
16	Alti factori	Necesita PUZ pentru dezvoltare - deschidere la strada sub limita prevazuta in lege Liber de constructii	Necesita PUZ, pentru dezvoltare Similar (piata nu recunoaste)	Necesita PUZ, pentru dezvoltare Similar (piata nu recunoaste)	Nu necesita PUZ, pentru dezvoltare Superior (cost PUZ 5 euro/mp)
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %		0%	0%	-3%
	Ajustare in €		0 €	0 €	-5 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	165 €
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			5 €	5 €	15 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)			3%	3%	10%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			5 €	5 €	25 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)			3%	3%	17%
Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €	165 €

Comparabila 1 si 2 prezinta cea mai mica ajustare bruta procentuala, Comparabila 2 fiind cea mai similara cu Subiectul.
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 2. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023

4.9744 lei

Comparabila 1

romimo.ro/aniunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-intravilan/aniunt/teren-central-de-vanzare/he567i8984127592e6g99hg16694eeh0.html



+ Adauga onunf



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adams, Piersi, Cernigoi & Vezio de Mattos

Teren de 960mp situat pe str.Elena Doamna nr.52

Anunturi recomandate

Adulaga frater ?

Contează vânzătorul

Comparabila 2 Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/ultralocal/teren-construcii-de-vanzare-X5V61301R?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014>

0.1

teren intravilan 228, 70 mp, Ultracentral - Lic Mihai Viteazu

38.000 €

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

Mihaela Tanase Alexe

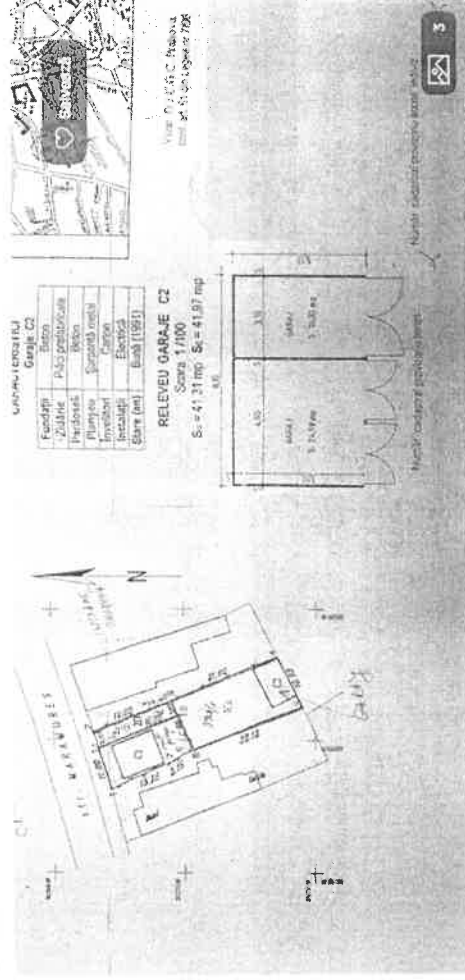
THE UNIVERSITY OF CHICAGO

0722 620 604

8720 025 971 / 0720 905 8

17

Trimite linkul unui prieten pe:



246 *Journal of Management Inquiry*

Handbook

Descrivere

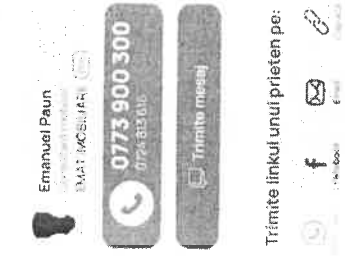
[illegible]

Mirabela Tanase

funcione dominante, la cual incluye el regimen de fideicomiso P-2.

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/central/teren-construcii-de-vanzare-XBP11300/?lista=309090654&harta=1&pagina=1&lista&do=lista&imoidviz=3662069014>

96.000 €



Trimiteti linkul unui prieten pe:

Can the same be said for the other countries? This is the question that we are going to address in this paper. The paper is organized as follows. Section 2 describes the data used in the study. Section 3 presents the results of the regression analysis. Section 4 discusses the results and Section 5 concludes.

1000

633 mp
construct
intravital
35 m
2

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149518, inscris in Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti	57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
TOTAL		57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023		4,9744 lei			

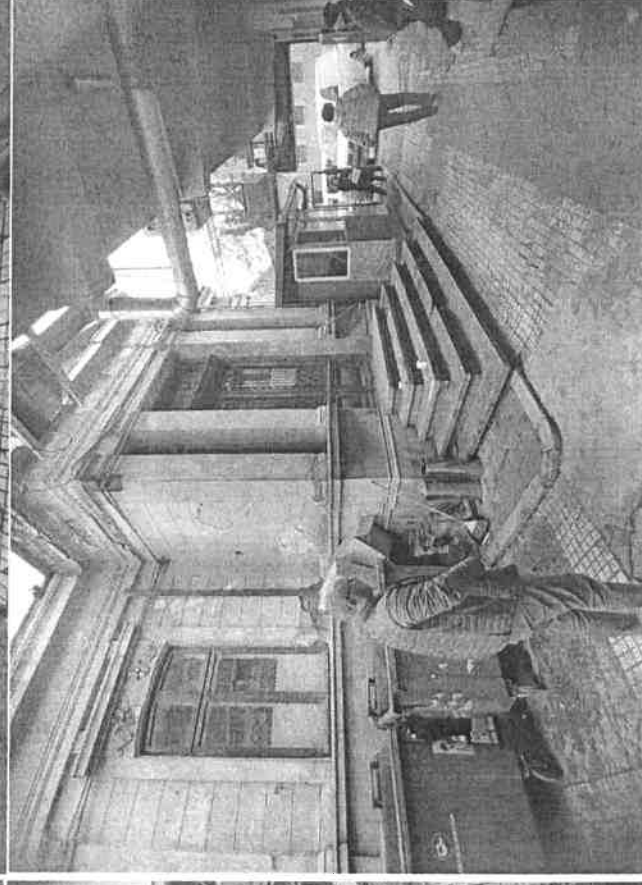
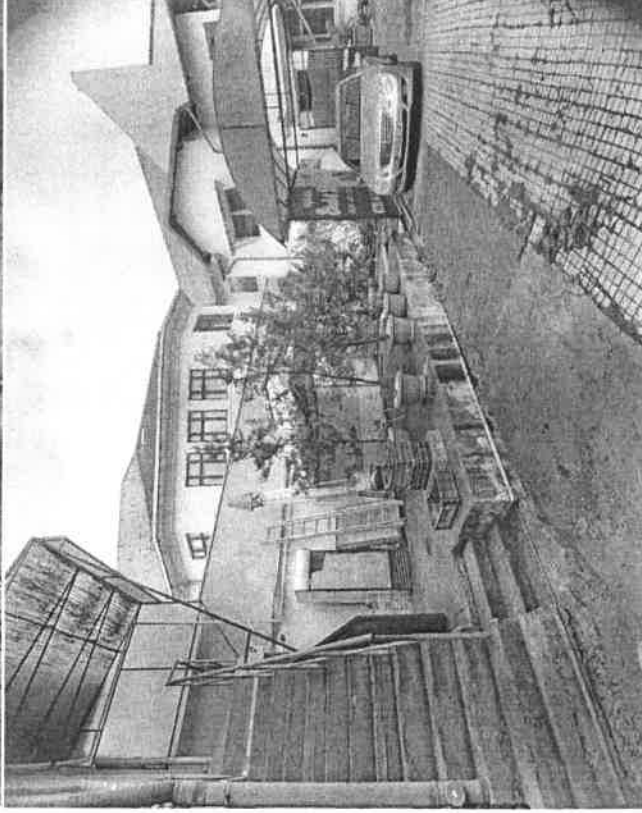
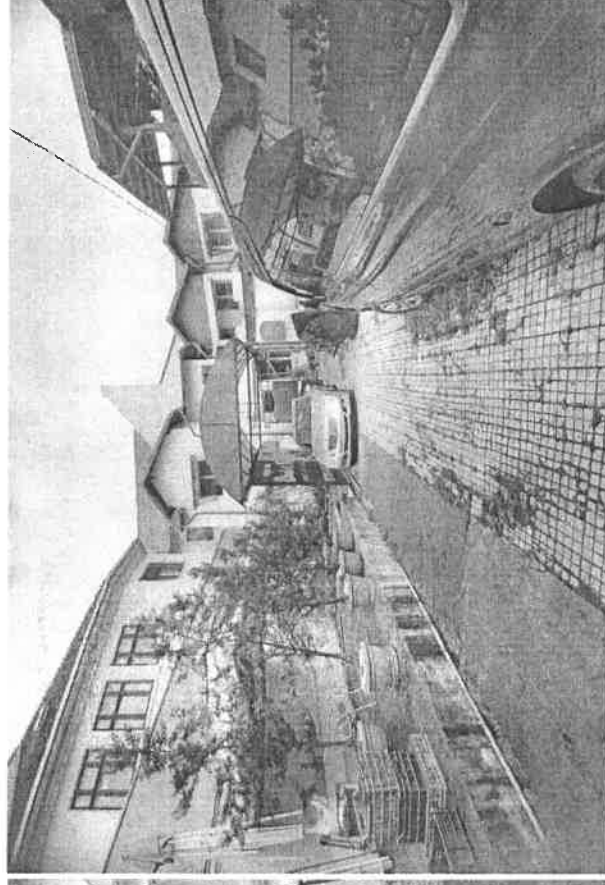
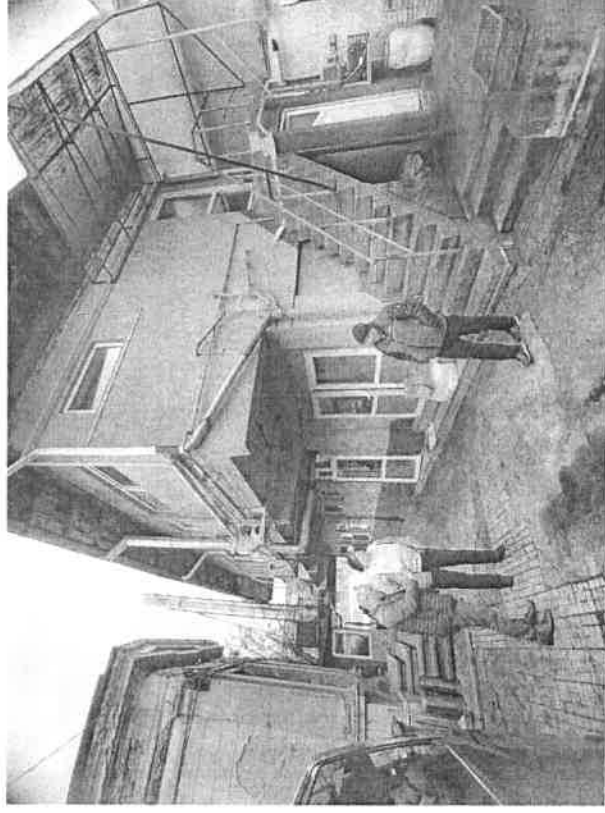
Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad / Nr.topo.	Nr. Carte Funciara	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	31.01.2023	n/a	n/a	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 13 ANEXA NR. 1, 2 LA HCL 13/2023	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 13/31.01.2023	Imobil aflat in domeniul privat
2	28.02.2023	149518	149518 UAT Ploiesti	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 26688/28.02.2023	Suprafata teren 338 mp, destinatia teren-curte.
3	Octombrie 2022	n/a	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	SC TOP SURVEY GROUP SRL	Ref: Octombrie 2022	Teren intravilan, curti-constructii
4	28.02.2023	149502	149502 UAT Ploiesti	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 26687/28.02.2023	Suprafata teren 61 mp, teren de sub restul constructiei nr.cad. 123302-C1 proprietate privata.
5	Februarie 2023	n/a	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	SC TOP SURVEY GROUP SRL	Ref: Februarie 2023	Teren intravilan, curti-constructii

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Certificat de urbanism
2	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 149518 Ploiești

Nr. cerere 26688
Ziua 28
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100128489469



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiești, Str Doctor Bagdazar, Nr. 1, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	149518	338	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit astfel: - Nord: Puncte 1-12, 50 (calcan); - Est: Puncte: 50-52, 24 - 35 (calcan), Puncte: 35-37 (gard de beton, 38-39 (calcan), Puncte: 39-40 (calcan si lim. conv.); - Sud: Puncte: 43-44 (gard de beton), Puncte: 45-46 (calcan), Puncte: 41-42 (calcan si limita conventionala); - Vest: Puncte: 40-41 (limita conventionala), Puncte: 44-45 (limita conventionala), Puncte 46-48 (calcan), Puncte 46-49, 1(gard de beton);

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26688 / 28/02/2023	
Act Administrativ nr. 13, din 31/01/2023 emis de CONSILUL LOCAL PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin	A1
Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

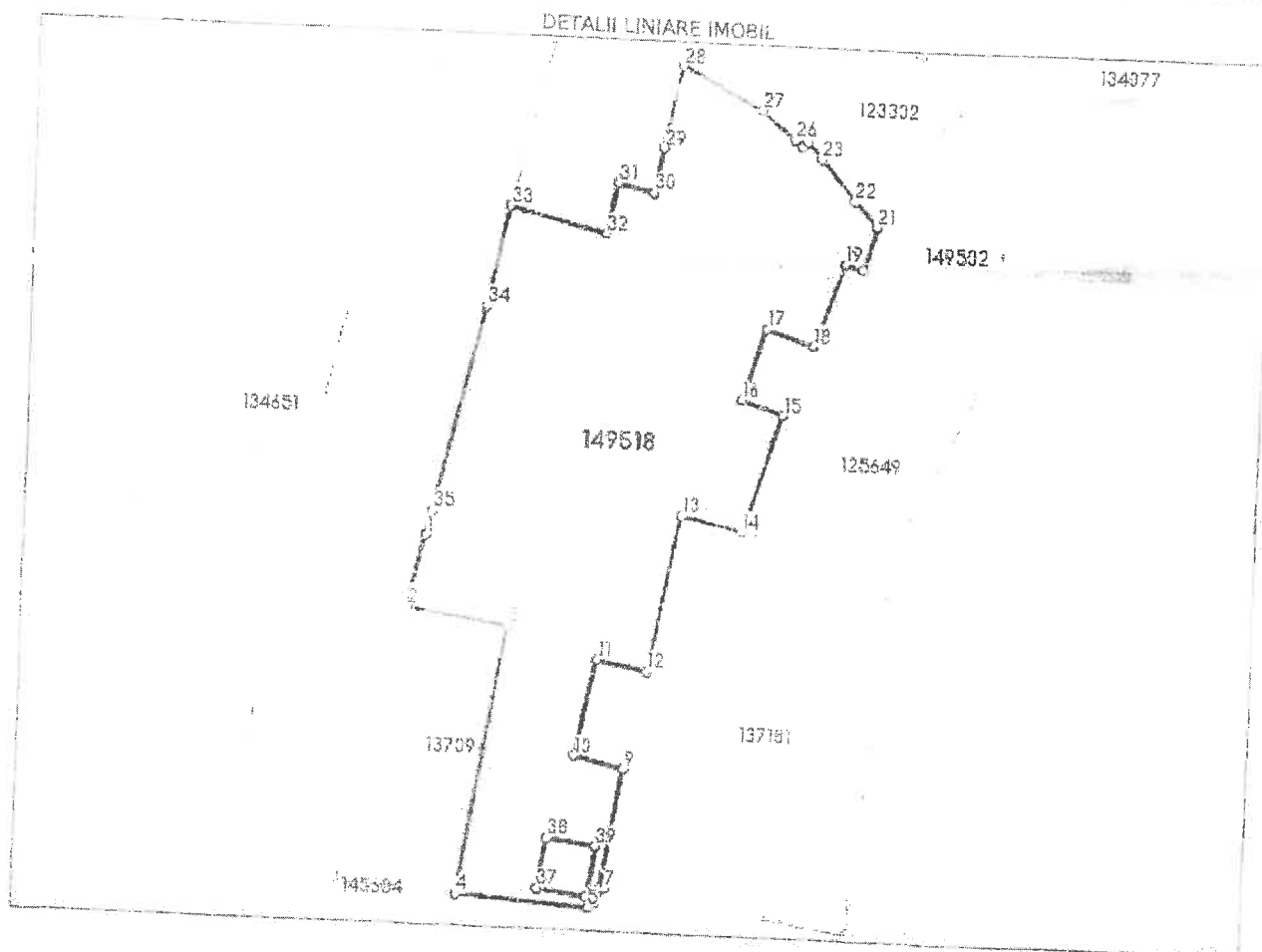
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
149518	338	<p>Teren intravilan împrejmuit astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nord: Puncte 1-12, 50 (calcan); - Est: Puncte: 50-52, 24 - 35 (calcan), Puncte: 35-37 (gard de beton, 38-39 (calcan), Puncte: 39-40 (calcan si lim. conv.); - Sud: Puncte: 43-44 (gard de beton), Puncte: 45-46 (calcan), Puncte: 41-42 (calcan si limita conventionala); - Vest: Puncte: 40-41 (limita conventionala), Puncte: 44-45 (limita conventionala), Puncte 46-48 (calcan), Puncte 46-49, 1(gard de beton);

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	338	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.263	2	3	4.469	3	4	11.972
4	5	5.827	5	6	0.422	6	7	0.719
7	8	0.23	8	9	5.278	9	10	2.22

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	4.332	11	12	2.2	12	13	7.01
13	14	2.769	14	15	5.43	15	16	1.989
16	17	3.302	17	18	2.195	18	19	3.846
19	20	0.837	20	21	1.962	21	22	1.473
22	23	2.321	23	24	0.978	24	25	0.333
25	26	0.432	26	27	1.963	27	28	3.974
28	29	3.63	29	30	1.998	30	31	1.571
31	32	2.292	32	33	4.344	33	34	4.488
34	35	9.286	35	36	1.08	36	37	16.231
37	38	2.248	38	39	2.224	39	40	2.245
40	41	0.003	41	1	2.224			

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

07-03-2023

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 13

privind actualizarea și completarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 18/13.01.2023 al consilierilor: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae - Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert - Ionuț Vîscan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 11/12.01.2023 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. 6/16.01.2023 al Direcției Economice și Raportul de specialitate nr. 104/17.01.2023 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte privind modificarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În conformitate cu Avizul din data 11.01.2023 al Comisiei de specialitate a Consiliului Local nr. 2 – Comisia pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 09.01.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare faptul că, o parte din imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1, care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În baza art. 28 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b, alin. (7) lit. q), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1(1) Se aprobă includerea terenului în suprafață de 61,00 mp. de sub restul construcției proprietatea doaranei Mănescu Severina cu numărul cadastral 123302-C1, în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și actualizarea

poziției nr. 861 referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1, din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului care constituie Anexa nr. 1 și Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 rămân neschimbate.

Art. 3 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic–Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Mănescu Severina și domnului Ciuciu Georgian Mihai prevederile prezentei hotărâri.

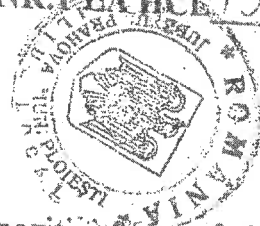
Data în Ploiești, astăzi, 31 ianuarie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU**

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR. 1 LA HCL 13/2023



TABEL

la proiectul de hotărâre privind actualizarea și completarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar Nr.1 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

nr. crt.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Suprafata (mp)	Obs.
861	Str. Doctor Bagdazar nr. 1	Mănescu Severina	Teren curte	252,01 indiviz din 338 reprezentând un procent de 74,56%	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești
		Cinciu Georgian Mihai	Teren curte	85,99 indiviz din 338 reprezentând un procent de 25,44%	
			Teren de sub restul construcției cu nr. cad. 123302-C1	61,00	

Directia Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TABÎRCĂ

Serviciul Intabulări Bunuri,
Șef Serviciu
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit:
Negulescu Florentina-consilier
Sima Sorin-consilier

Scara 1:200

Nr. obiectului	Scopul Funciunii	Caracteristici tehnice	Valoarea funciunii	Valoarea totală	Adresa beneficiarului	Adresa contractantului
1	CL	61	61	61	1.1. Intravilan, jud. Ploiești, str. Doctor Bărbulescu, nr. 1	1.1. Intravilan, jud. Ploiești
2	CL	10	10	10	2.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	2.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
3	CAS	20	20	20	3.1. Construcție de locuit	3.1. Construcție de locuit
4	CAS	8	8	8	4.1. Construcție de locuit	4.1. Construcție de locuit
5	CL	61	61	61	5.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	5.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
6	CL	10	10	10	6.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	6.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
7	CAS	20	20	20	7.1. Construcție de locuit	7.1. Construcție de locuit
8	CAS	8	8	8	8.1. Construcție de locuit	8.1. Construcție de locuit
9	CL	61	61	61	9.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	9.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
10	CL	10	10	10	10.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	10.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
11	CAS	20	20	20	11.1. Construcție de locuit	11.1. Construcție de locuit
12	CAS	8	8	8	12.1. Construcție de locuit	12.1. Construcție de locuit
13	CL	61	61	61	13.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	13.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
14	CL	10	10	10	14.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	14.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
15	CAS	20	20	20	15.1. Construcție de locuit	15.1. Construcție de locuit
16	CAS	8	8	8	16.1. Construcție de locuit	16.1. Construcție de locuit
17	CL	61	61	61	17.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	17.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
18	CL	10	10	10	18.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	18.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
19	CAS	20	20	20	19.1. Construcție de locuit	19.1. Construcție de locuit
20	CAS	8	8	8	20.1. Construcție de locuit	20.1. Construcție de locuit
21	CL	61	61	61	21.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	21.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
22	CL	10	10	10	22.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	22.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
23	CAS	20	20	20	23.1. Construcție de locuit	23.1. Construcție de locuit
24	CAS	8	8	8	24.1. Construcție de locuit	24.1. Construcție de locuit
25	CL	61	61	61	25.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	25.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
26	CL	10	10	10	26.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	26.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
27	CAS	20	20	20	27.1. Construcție de locuit	27.1. Construcție de locuit
28	CAS	8	8	8	28.1. Construcție de locuit	28.1. Construcție de locuit
29	CL	61	61	61	29.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	29.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
30	CL	10	10	10	30.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	30.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
31	CAS	20	20	20	31.1. Construcție de locuit	31.1. Construcție de locuit
32	CAS	8	8	8	32.1. Construcție de locuit	32.1. Construcție de locuit
33	CL	61	61	61	33.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	33.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
34	CL	10	10	10	34.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	34.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
35	CAS	20	20	20	35.1. Construcție de locuit	35.1. Construcție de locuit
36	CAS	8	8	8	36.1. Construcție de locuit	36.1. Construcție de locuit
37	CL	61	61	61	37.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	37.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
38	CL	10	10	10	38.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	38.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
39	CAS	20	20	20	39.1. Construcție de locuit	39.1. Construcție de locuit
40	CAS	8	8	8	40.1. Construcție de locuit	40.1. Construcție de locuit
41	CL	61	61	61	41.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	41.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
42	CL	10	10	10	42.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	42.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
43	CAS	20	20	20	43.1. Construcție de locuit	43.1. Construcție de locuit
44	CAS	8	8	8	44.1. Construcție de locuit	44.1. Construcție de locuit
45	CL	61	61	61	45.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	45.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
46	CL	10	10	10	46.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	46.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
47	CAS	20	20	20	47.1. Construcție de locuit	47.1. Construcție de locuit
48	CAS	8	8	8	48.1. Construcție de locuit	48.1. Construcție de locuit
49	CL	61	61	61	49.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	49.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
50	CL	10	10	10	50.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	50.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
51	CAS	20	20	20	51.1. Construcție de locuit	51.1. Construcție de locuit
52	CAS	8	8	8	52.1. Construcție de locuit	52.1. Construcție de locuit
53	CL	61	61	61	53.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	53.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
54	CL	10	10	10	54.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	54.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
55	CAS	20	20	20	55.1. Construcție de locuit	55.1. Construcție de locuit
56	CAS	8	8	8	56.1. Construcție de locuit	56.1. Construcție de locuit
57	CL	61	61	61	57.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	57.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
58	CL	10	10	10	58.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	58.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
59	CAS	20	20	20	59.1. Construcție de locuit	59.1. Construcție de locuit
60	CAS	8	8	8	60.1. Construcție de locuit	60.1. Construcție de locuit
61	CL	61	61	61	61.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	61.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
62	CL	10	10	10	62.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	62.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
63	CAS	20	20	20	63.1. Construcție de locuit	63.1. Construcție de locuit
64	CAS	8	8	8	64.1. Construcție de locuit	64.1. Construcție de locuit
65	CL	61	61	61	65.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	65.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
66	CL	10	10	10	66.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	66.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
67	CAS	20	20	20	67.1. Construcție de locuit	67.1. Construcție de locuit
68	CAS	8	8	8	68.1. Construcție de locuit	68.1. Construcție de locuit
69	CL	61	61	61	69.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	69.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
70	CL	10	10	10	70.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	70.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
71	CAS	20	20	20	71.1. Construcție de locuit	71.1. Construcție de locuit
72	CAS	8	8	8	72.1. Construcție de locuit	72.1. Construcție de locuit
73	CL	61	61	61	73.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	73.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
74	CL	10	10	10	74.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	74.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
75	CAS	20	20	20	75.1. Construcție de locuit	75.1. Construcție de locuit
76	CAS	8	8	8	76.1. Construcție de locuit	76.1. Construcție de locuit
77	CL	61	61	61	77.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	77.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
78	CL	10	10	10	78.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	78.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
79	CAS	20	20	20	79.1. Construcție de locuit	79.1. Construcție de locuit
80	CAS	8	8	8	80.1. Construcție de locuit	80.1. Construcție de locuit
81	CL	61	61	61	81.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	81.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
82	CL	10	10	10	82.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	82.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
83	CAS	20	20	20	83.1. Construcție de locuit	83.1. Construcție de locuit
84	CAS	8	8	8	84.1. Construcție de locuit	84.1. Construcție de locuit
85	CL	61	61	61	85.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	85.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
86	CL	10	10	10	86.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	86.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
87	CAS	20	20	20	87.1. Construcție de locuit	87.1. Construcție de locuit
88	CAS	8	8	8	88.1. Construcție de locuit	88.1. Construcție de locuit
89	CL	61	61	61	89.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	89.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
90	CL	10	10	10	90.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	90.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
91	CAS	20	20	20	91.1. Construcție de locuit	91.1. Construcție de locuit
92	CAS	8	8	8	92.1. Construcție de locuit	92.1. Construcție de locuit
93	CL	61	61	61	93.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	93.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
94	CL	10	10	10	94.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	94.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
95	CAS	20	20	20	95.1. Construcție de locuit	95.1. Construcție de locuit
96	CAS	8	8	8	96.1. Construcție de locuit	96.1. Construcție de locuit
97	CL	61	61	61	97.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	97.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
98	CL	10	10	10	98.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului	98.1. Terenul de sub casa de locuit a beneficiarului
99	CAS	20	20	20	99.1. Construcție de locuit	99.1. Construcție de locuit
100	CAS	8	8	8	100.1. Construcție de locuit	100.1. Construcție de locuit

What is the purpose of the research?

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZATIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948

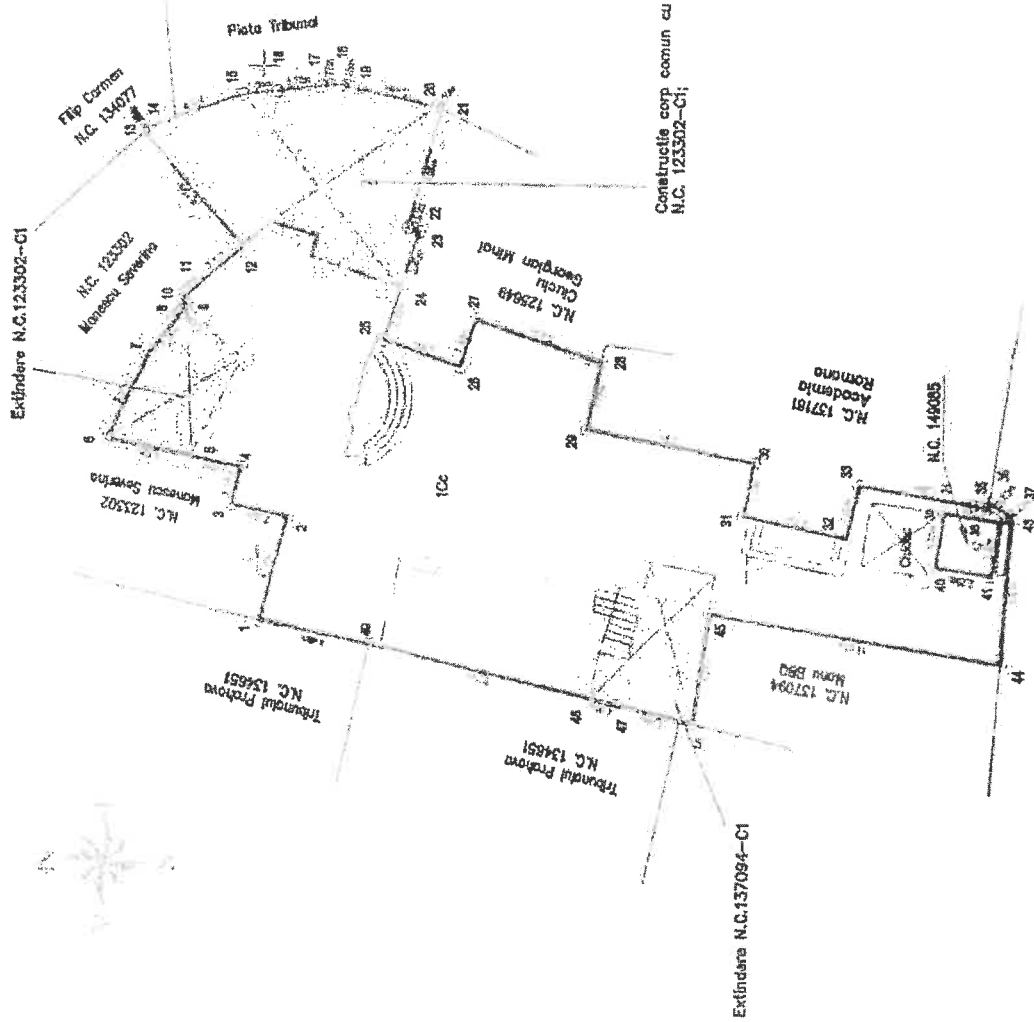
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corepondența acesteia cu realitatea din teren

Data: Ottobre 2022

Primaria Mun. Ploesti

Scenopius si natus

any



MLC 145804

Str. Dr. Bagdasar Trenen ?



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 149502 Ploiești

Nr. cerere 26687
Ziua 28
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100128490144



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Doctor Bagdazar, Nr. 1, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	149502	61	Teren imprejmuit; Teren intravilan imprejmuit complet cu calcan reprezentand terenul de sub restul constructiei N.C. 123302-C1 in suprafata de 61 mp (prop. constructie Manescu Severina);

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
26687 / 28/02/2023	
Act Administrativ nr. 13, din 31/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI

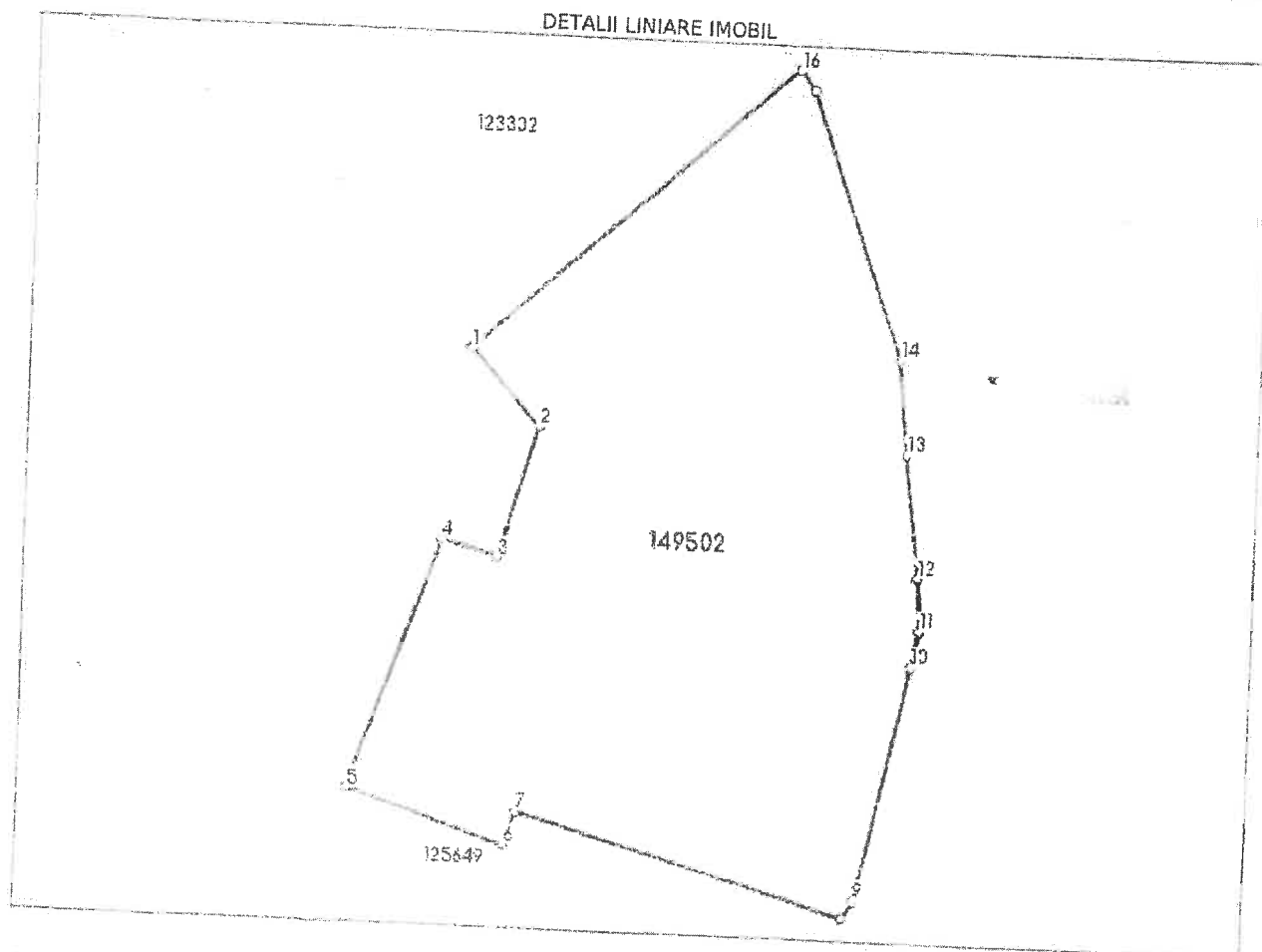
Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
149502	61	teren intravilan împrejmuit complet cu calcan reprezentand terenul de sub restul constructiei N.C. 123302-C1 in suprafata de 61 mp (prop. constructie Manescu Severina);

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	61	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.473
2	3	1.962
3	4	0.837
4	5	3.846
5	6	2.403

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Referent.

FLORIAN STAN

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 13

privind actualizarea și completarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 18/13.01.2023 al consilierilor: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae - Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert - Ionuț Vîscan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 11/12.01.2023 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. 6/16.01.2023 al Direcției Economice și Raportul de specialitate nr. 104/17.01.2023 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte privind modificarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În conformitate cu Avizul din data 11.01.2023 al Comisiei de specialitate a Consiliului Local nr. 2 – Comisia pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 09.01.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare faptul că, o parte din imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1, care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În baza art. 28 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1(1) Se aprobă includerea terenului în suprafață de 61,00 mp. de sub restul construcției proprietatea doamnei Mănescu Severina cu numărul cadastral 123302-C1, în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și actualizarea

poziției nr. 861 referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1, din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului care constituie Anexa nr. 1 și Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 rămân neschimbate.

Art. 3 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic–Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Mănescu Severina și domnului Ciuciu Georgian Mihai prevederile prezentei hotărâri.

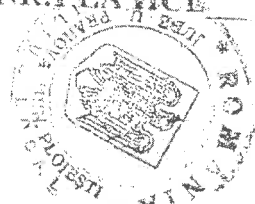
Data în Ploiești, astăzi, 31 ianuarie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL



TABEL

la proiectul de hotărâre privind actualizarea și completarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdasar Nr.1 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

nr. crt.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Suprafata (mp)	Obs.
861	Str. Doctor Bagdasar nr. 1	Mănescu Severina	Teren curte	252,01 indiviz din 338 reprezentând un procent de 74,56%	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești
		Ciuch Georgiana Milcu	Teren curte	85,99 indiviz din 338 reprezentând un procent de 25,44%	
			Teren de sub restul construcției cu nr. cad. 123302-C1	61,00	

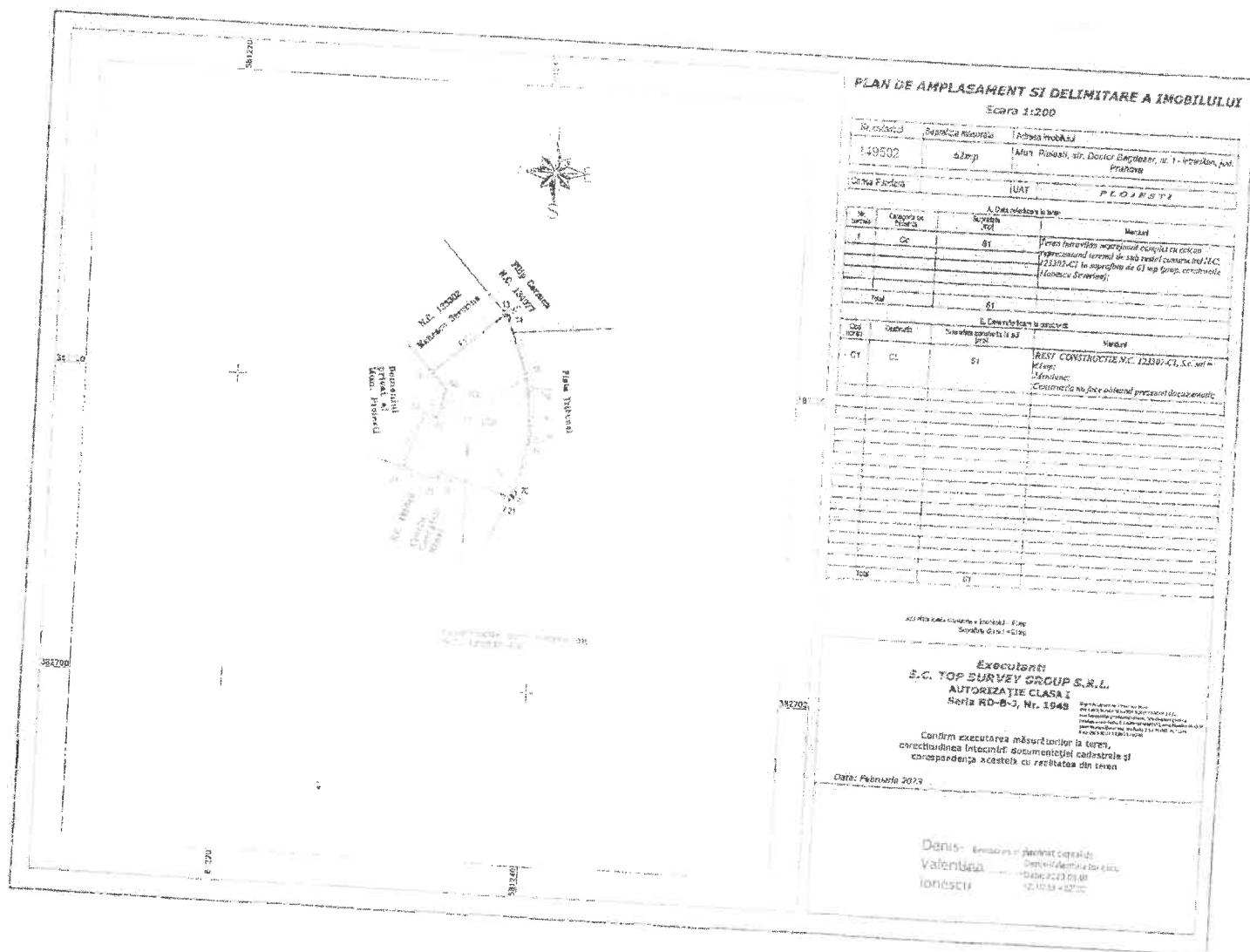
Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv
Carmen Danușela BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TABÎRCĂ

Serviciul Intabulări Bunuri,
Șef Serviciu
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit:
Neguțescu Florentina-consilier
Sima Sorin-consilier



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. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 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, Legitimatie 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. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, in suprafata de 61 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	02.10.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9744 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 10.370 euro echivalent 51.585 lei, excl. TVA
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	02.10.2023
Numar raport:	514/02.10.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023

Octombrie 2023

**Olga
Olaru**

Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2023.10.03
13:24:40
+03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 2 Octombrie 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-constructii, identificat cu nr. cad. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, în suprafata de 61 mp, forma neregulata, fara front stradal, teren de sub restul constructiei nr.cad. 123302-C1, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona zona centrala a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona comerciala, zona rezidentiala. Terenul este construit.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în doua (2) exemplare originale, semnate și stampilate, si în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, în suprafata de 61 mp, forma neregulata, fara front stradal, teren de sub restul constructiei nr.cad. 123302-C1, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona zona centrala a localitatii. Topografia terenului este plana. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona comerciala, zona rezidentiala. Terenul este construit.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscristuri 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 piata, 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 – 02.10.2023.

Data raportului – 02.10.2023.

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 proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, in data de 02.10.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori, au fost facute fotografii.

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 piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

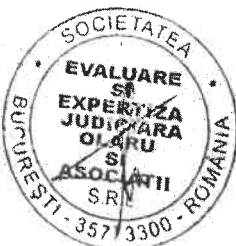
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149502, inscris in Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti	10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
TOTAL		10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023	4,9744 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
Autorizatie 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 oricărui alt utilizator 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	9
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. Declarația 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	13
3.4. Descrierea construcțiilor	14
4. ANALIZA PIETEI 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.....	14
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	20
7.1.	Analiza rezultatelor	20
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	21
8.	ANEXE	22

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, identificat cu nr. cad. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, în suprafața de 61 mp, forma neregulată, fara front stradal, teren de sub restul construcției nr.cad. 123302-C1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, zona rezidențială. Terenul este construit.

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.

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, ediția 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 – 02.10.2023.

Data raportului – 02.10.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 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, ediția 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.

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.10.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători, s-au făcut fotografii.

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.

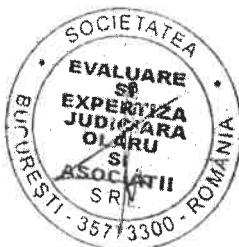
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149502, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti	10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
TOTAL		10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023	4,9744 lei
--------------------------------------	------------



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



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
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, 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 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, Autorizație 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 intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, în suprafața de 61 mp, formă neregulată, fără front stradal, teren de sub restul construcției nr. cad. 123302-C1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, zona rezidențială. Terenul este construit.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisurilor 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.

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 02.10.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9744 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 Octombrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 02.10.2023. 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 02.10.2023.

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 02.10.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, construit, teren de sub restul construcției nr.cad. 123302-C1, fiind situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Accesul se face din strada secundară asfaltată, Str. Doctor Bagdazar, de pe terenul identificat cu nr.cad. 149518. Terenul este în suprafață de 61 mp, formă neregulată, fără front stradal, teren de sub restul construcției nr.cad. 123302-C1. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinatati: zona comercială, rezidențială.

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 ca 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 evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă 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 proprietățile 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 numai 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 evaluată, 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 nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Evaluat în ipoteza speciala liber de construcții, construibil.

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. Declararea 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.

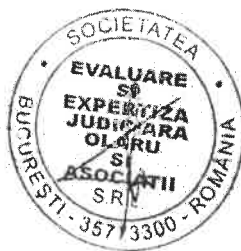
Standardele considerate în evaluare:

- 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
Legitimatie Nr. 18400



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

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, în suprafața de 61 mp, formă neregulată, fără front stradal, teren de sub restul construcției nr. cad. 123302-C1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, zona rezidențială. Terenul este construit.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisurilor 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.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Accesul se face din Str. Doctor Bagdazar, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona comercială, rezidențială. Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, construit, teren de sub restul construcției nr. cad. 123302-C1. Accesul se face din strada secundară asfaltată, Str. Doctor Bagdazar, de pe terenul identificat cu nr. cad. 149518.

Parcela de teren evaluată este în cota exclusivă, în suprafața de 61 mp, identificată cu nr. cad. 149502, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, formă neregulată, fără front stradal. Se presupune că parcela este construibilă, Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism.

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 pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei 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 pietei 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 152 – 166 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja 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, comercială.

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.

Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului Certificat de Urbanism, se presupune ipoteza specială conform căreia parcela de teren evaluată este construibilă, fiind permisă utilizare rezidențială. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Este permisă legal utilizarea rezidențială.

- *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.

Terenul evaluat prezintă forma neregulată, fără front stradal, accesul se face de pe alt teren din strada asfaltată, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea rezidențială.

- *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 rezidențială se considera 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 rezidențială este maxim productivă.

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

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 închiriate 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 deprecierii (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 vanzarilor, 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 piața

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca 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 Anexe.

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 ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

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

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri.

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala 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 sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia 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 piață.

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 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.

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

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări 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 acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

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 referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și 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 Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totală = Valoare/Costul de înlocuire 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 înlocuire/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 înlocuire 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 activități 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, ascutirea 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 proprietății evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149502, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti	10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
TOTAL		10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023		4,9744 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 piață sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piață 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 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.

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 piață determinată prin această abordare.

Cantitatea informațiilor

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

7.2. Concluzia asupra valorii

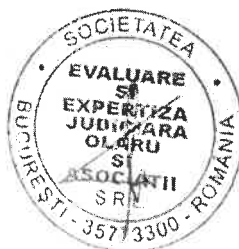
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149502, inscris in Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti	10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
TOTAL		10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023			4,9744 lei		



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



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

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

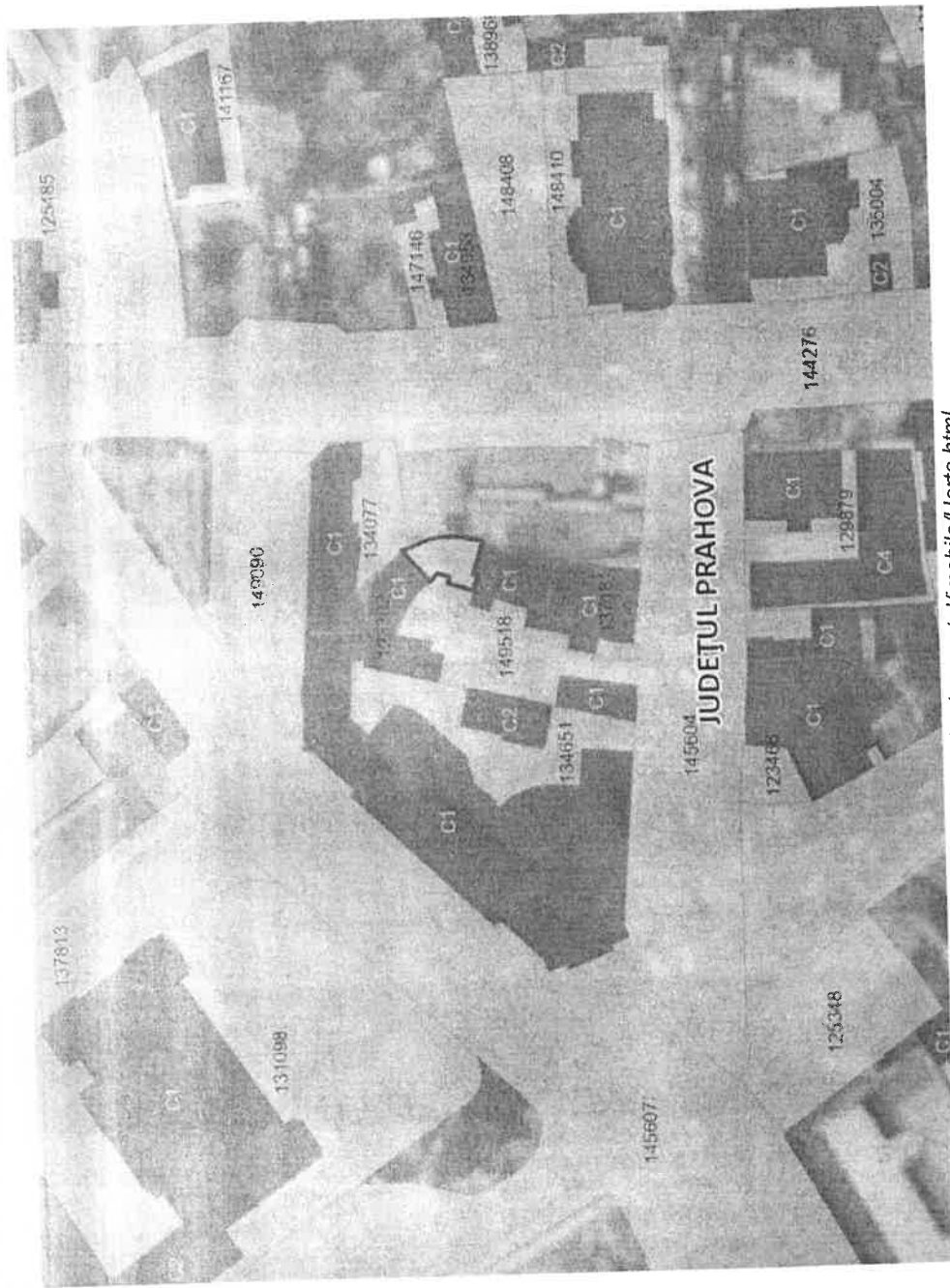
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat 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 piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Cota		Teren				Constructii				TOTAL			
								exclusiva	mp	Cota indiviza	%	mp	mp	Au	sol	Ac	mp	mp	Au	sol	Ac
1	Teren intravilan	Mun. Ploiesti, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova	149502	149502 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Nu, fara front stradal, teren de sub restul constructiei nr.cad. 123302-C1	Forma neregulata	61	61	n/a	n/a	61	61	n/a	n/a	n/a	n/a	61	61	n/a	n/a
TOTAL								61	61	n/a	n/a	61	61	n/a	n/a	n/a	61	61	n/a	n/a	n/a

Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

Comparabile

Annexa 2: Ajustarea pretului

Comparabile

Comparabila 2

Comparabila 1

Comparabila 3

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1				Comparabila 2				Comparabila 3			
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, construit, de sub restul constructiei nr.cad. 123302-C1 (constructie cu utilizare rezidentiala), categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr.cad. 149502, inscris in Cartea Funciara Nr. 149502 UA.T Ploiesti, in suprafata de 61 mp, fara front stradal, forma neregulata, situat in Mun. Ploiesti, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova, cartier Democraticii, la limita cu zona centrala. Vecinatati zona mixta: comerciala, rezidentiala. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Infrastructura rutiera: strada secundara asfaltata. Prelabil utilizare curenta (utilizare rezidentiala). Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, construibil Clientul nu a pus la dispozitie Certificat Urbanism.	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, suprafata de 960 mp, front stradal cca 4 ml la Str. Elena Doamna 52, in spate deschidere cca 15 ml, situat in zona centrala. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze energie electrica. Accesul prin strada secundara asfaltata. Prelabil rezidential, comercial. Vecinatati - zona preponderent rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.				Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 228,70 mp + intrare comun in indiviziune 1/2 din cale acces, respectiv 25,30 mp mp, front siradal cca 6 ml, 11 ml in spate. CU POT: 50 %, CUT 1,5, locuinte regim P+2. Utilitati zona: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata Terenul se afla pe Str. Maramures 25. Acces strada secundara asfaltata. Prelabil rezidential, comercial. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.				Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, suprafata de 630 mp, dubla deschidere 29,49 ml la Str. Pielan x Str. A. Vlahuta, situat in zona centrala, in imediata vecinatate a Stadionului Ilie Oara. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Accesul prin strada secundara asfaltata. Vecinatati - zona mixta: comerciala, rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.			
	Suprafata (mp)	61	960				228				630			
	Incarcare PUG/PUZ	n/a	n/a				n/a				n/a			
	CUT max:	n/a	n/a				n/a				152,36 €			
	POT max:	170,00 €	166,67 €				166,67 €				152,36 €			
	Preț Euro / mp (unitate de comparatie)		https://www.imobiliare.ro/tereni-constructii-de-constructii-ploiesti-central/teren-constructii-de-vanzare-XSV61301P?lista=30905065&listing=1&pagina=lista&incldviz=3662069014				htt-s://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii-ploiesti-central/teren-constructii-de-vanzare-XBP113007?lista=309090654&harta=1&pagina=lista&ia=lista&a=lista&imoldviz=5662069014				https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii-ploiesti-central/teren-constructii-de-vanzare-XBP113007?lista=309090654&harta=1&pagina=lista&ia=lista&a=lista&imoldviz=5662069014			
	Link:													
	Trenza / Oferta		Oferta				Oferta				Oferta			
	Data ofertei		Octombrie 2023				Octombrie 2023				Octombrie 2023			
	Preț de vanzare (Euro / mp)		167 €				167 €				152 €			
	Explicite		Marja de negociere estimata -1%				Marja de negociere estimata -1%				Marja de negociere estimata -2%			
	Ajustare in %		-2 €				-2 €				-2 €			
	Ajustare in €		165 €				165 €				150 €			
	Preț ajustat (Euro/mp)		Deplin				Deplin				Deplin			
	Explicite		Similar				Similar				Similar			
	Ajustare in %		0%				0%				0%			
	Ajustare in €		0 €				0 €				0 €			
	Preț ajustat (Euro/mp)		165 €				165 €				150 €			
	Restricții legale		Fara				Fara				Fara			
	Explicite		Similar				Similar				Similar			
	Ajustare in %		0%				0%				0%			
	Ajustare in €		0 €				0 €				0 €			
	Preț ajustat (Euro/mp)		165 €				165 €				150 €			
	Condiții de finantare		De plata				De plata				De plata			
	Explicite		Similar				Similar				Similar			
	Ajustare in %		0%				0%				0%			
	Ajustare in €		0 €				0 €				0 €			
	Preț ajustat (Euro/mp)		165 €				165 €				150 €			
	Condiții de vanzare		Obiective				Obiective				Obiective			
	Explicite		Similar				Similar				Similar			
	Ajustare in %		0%				0%				0%			
	Ajustare in €		0 €				0 €				0 €			
	Preț ajustat (Euro/mp)		165 €				165 €				150 €			
	Chelt. necesare imediat dupa cumparare		Nu				Nu				Nu			
	Explicite		Similar				Similar				Similar			
	Ajustare in %		0%				0%				0%			
	Ajustare in €		0 €				0 €				0 €			
	Preț ajustat (Euro/mp)		165 €				165 €				150 €			
	Condiții ale pietei		Octombrie 2023				Octombrie 2023				Octombrie 2023			
	Explicite		Similar				Similar				Similar			
	Ajustare in %		0%				0%				0%			
	Ajustare in €		0 €				0 €				0 €			
	Preț ajustat (Euro/mp)		165 €				165 €				150 €			

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATI

7	Localizare	Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdasar Nr.1, Jud. Prahova	Str. Elena Doamna 52, zona centrala	Str. Maramures 25, zona centrala	Str. Pielari x Str. A. Vlahuta, zona centrala
	Explicatie	Zona centrala			
	Ajustare in %				
8	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
9	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
10	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
11	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
12	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
13	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
14	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
15	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
16	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
17	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
18	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
19	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
20	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
21	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
22	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
23	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
24	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
25	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
26	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
27	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
28	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
29	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
30	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
31	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
32	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
33	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
34	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
35	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
36	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
37	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
38	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
39	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
40	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
41	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
42	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
43	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
44	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
45	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
46	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
47	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
48	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
49	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
50	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
51	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
52	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
53	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
54	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
55	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
56	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
57	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
58	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
59	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
60	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
61	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
62	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
63	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
64	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
65	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
66	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
67	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
68	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
69	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
70	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
71	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
72	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
73	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
74	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
75	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
76	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
77	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
78	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
79	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
80	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
81	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
82	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
83	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
84	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
85	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
86	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
87	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
88	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
89	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
90	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
91	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
92	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
93	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
94	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
95	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
96	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
97	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
98	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
99	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
100	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
101	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
102	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
103	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
104	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
105	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
106	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
107	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
108	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
109	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
110	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
111	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
112	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
113	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
114	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
115	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
116	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
117	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
118	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				
119	Explicatie				
	Ajustare in %				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
120	Ajustare in €				
	Preț ajustat (Euro/mp)				
	Drum de acces				

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1

Link: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-central-de-vanzare/teren-central-de-vanzare/teren-central-de-vanzare/he56718984127592e6g99hg16694eeh0.html>
[romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-central-de-vanzare/teren-central-de-vanzare/teren-central-de-vanzare/he56718984127592e6g99hg16694eeh0.html](https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-central-de-vanzare/teren-central-de-vanzare/teren-central-de-vanzare/he56718984127592e6g99hg16694eeh0.html)

romimo.ro

Romimo.ro / Imobiliare / Terenuri / Terenuri de vanzare / Teren central de vanzare

Teren central de vanzare
Fratuva, Floresti Central • Vezi pe harta

Descriere
Teren de 960mp situat pe str. Elena Doamna nr. 52

Anunturi recomandate

Salveaza anuntul pe mailul tau

160 000 EUR negociabil

Spune-mi interesul tau la oferta dintr-o privire! Mai este valabila?

Adauga un foto

Contineaza valoarea

Contul meu

+ Adauga anunt

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/colizii/>

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiești/ultracentral/teren-construcții-de-vanzare-XSV61301R?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014

014

Dighe e zone alluvionali - Verso Napoli



West Hartford

teren intravilar: 238,70 mp, cu oca intrare comună cu vecinul din dreapta, cotă indică de 1/2 din calea de acces, respectiv din terenul în suprafața totală de 56,50 mp, adică 25,50 mp, apoi terenul se descrie la 11 ml. unități în fața terenului pe teren sunt 2 garaje în SC totală de 41,00 mp, are cadastru s intabulară, are certificat de Urbanism POT 50,00, DUT 1.5, vizionat de Mihaela Tanase

- funcțiune dominantă: locuitor individual cu regim de mănăstire maxim p-2
- funcțiuni complementare: instituiți și servicii complexe activități nepoluante

Comparabila 3

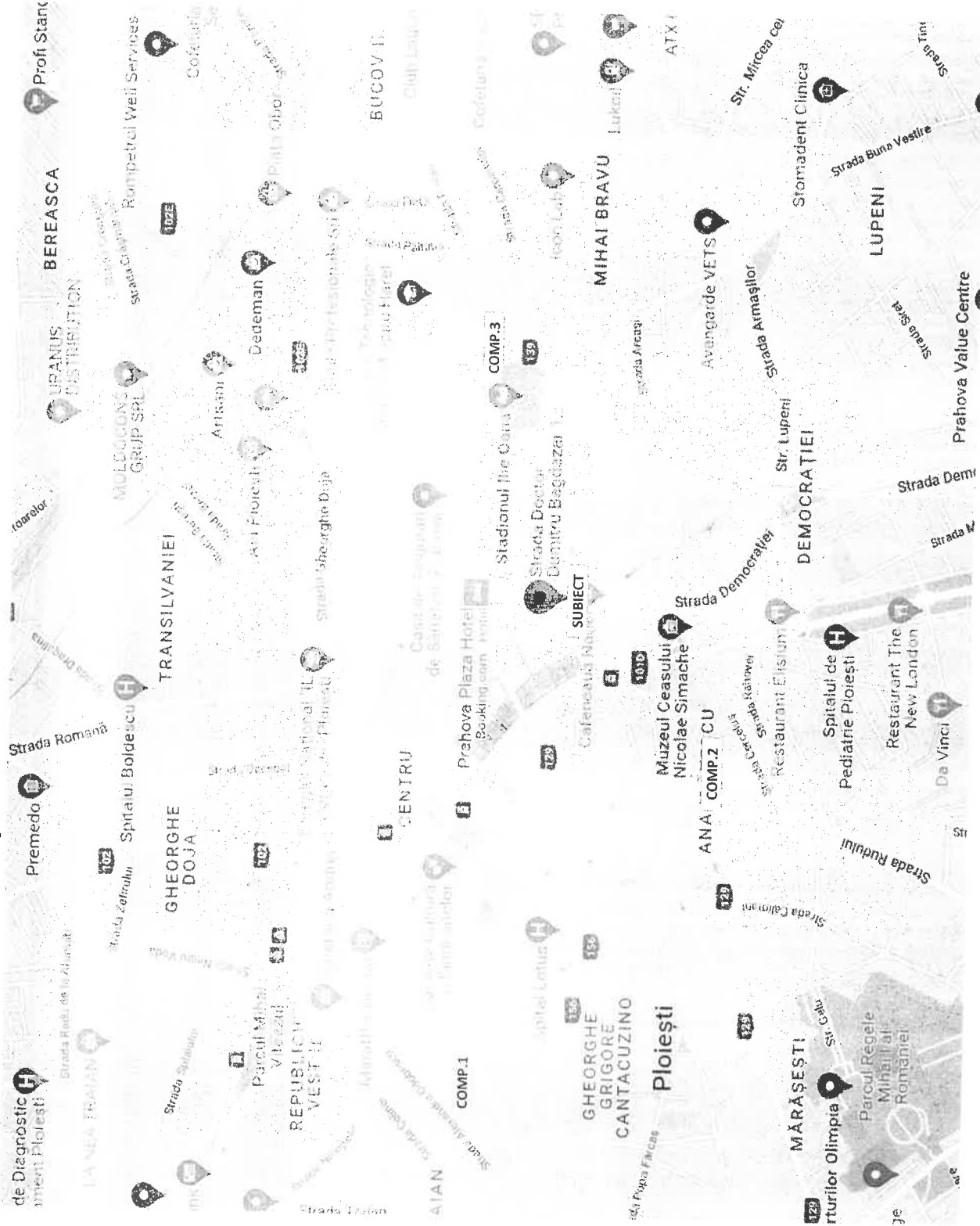
Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/central/teren-construcții-de-vanzare-XBP11300/?lista=30909065&sorta=1&pagina=1&lista&sra=lista&imoidviz=3662069014>



Specificatii

Modelul de testare	Acțiunea în câmp
Suprafață tare	631 mp
Tip teren	constructii
Clasificație teren	intravilan
Pondus stradal	30 m
Nr fronturi	3

Harta localizare subiect si comparabile



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149502, inscris in Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti	10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
TOTAL		10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023		4,9744 lei			

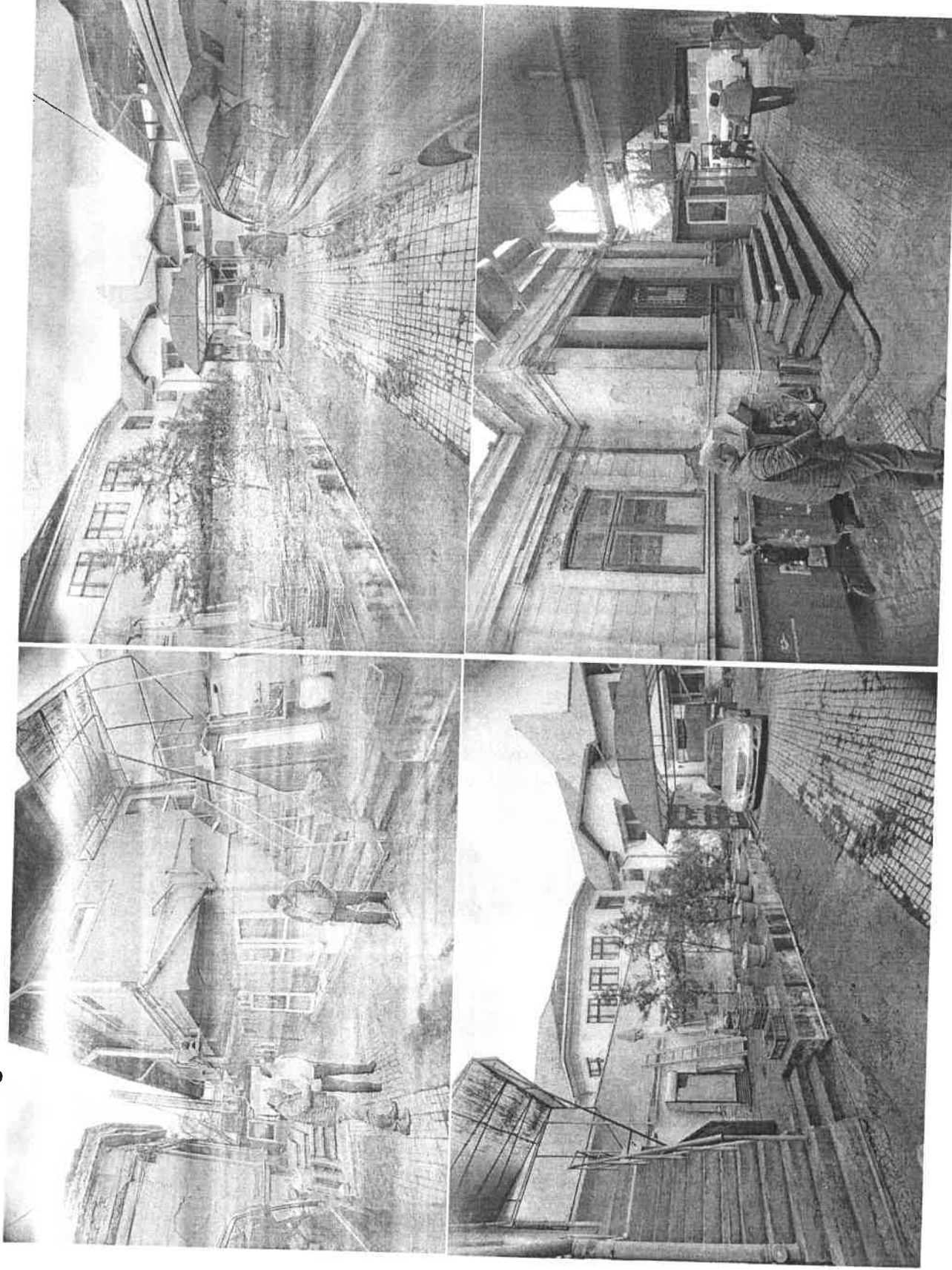
Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	31.01.2023	n/a	n/a	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 13 ANEXA NR. 1, 2 LA HCL 13/2023	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 13/31.01.2023	Imobil aflat in domeniul privat
2	28.02.2023	149518	149518 UAT Ploiesti	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 26688/28.02.2023	Suprafata teren 338 mp, destinatia teren-curte.
3	Octombrie 2022	n/a	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	SC TOP SURVEY GROUP SRL	Ref: Octombrie 2022	Teren intravilan, curti-constructii
4	28.02.2023	149502	149502 UAT Ploiesti	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 26687/28.02.2023	Suprafata teren 61 mp, teren de sub restul constructiei nr.cad. 123302-C1 proprietate privata.
5	Februarie 2023	n/a	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	SC TOP SURVEY GROUP SRL	Ref: Februarie 2023	Teren intravilan, curti-constructii

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Certificat de urbanism
2	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funcară Nr. 149518 Ploiești

Nr. cerere 26688
Ziua 28
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100128489469



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Doctor Beldazar, Nr. 1, Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafașă* (m ²)	Observații / Referințe
A1	149518	338	Teren intravilan Teren intravilan împrejmuit astfel: - Nord: Puncte 1-12, 50 (calcan); - Est: Puncte: 50-52, 24 - 35 (calcan), Puncte: 35-37 (gard de beton, 38-39 (calcan), Puncte: 39-40 (calcan si lim. conv.); - Sud: Puncte: 43-44 (gard de beton), Puncte: 45-46 (calcan), Puncte: 41-42 (calcan si limita conventionala); - Vest: Puncte: 40-41 (limita conventionala), Puncte: 44-45 (limita conventionala); Puncte 46-48 (calcan), Puncte 46-49, 1(gard de beton);

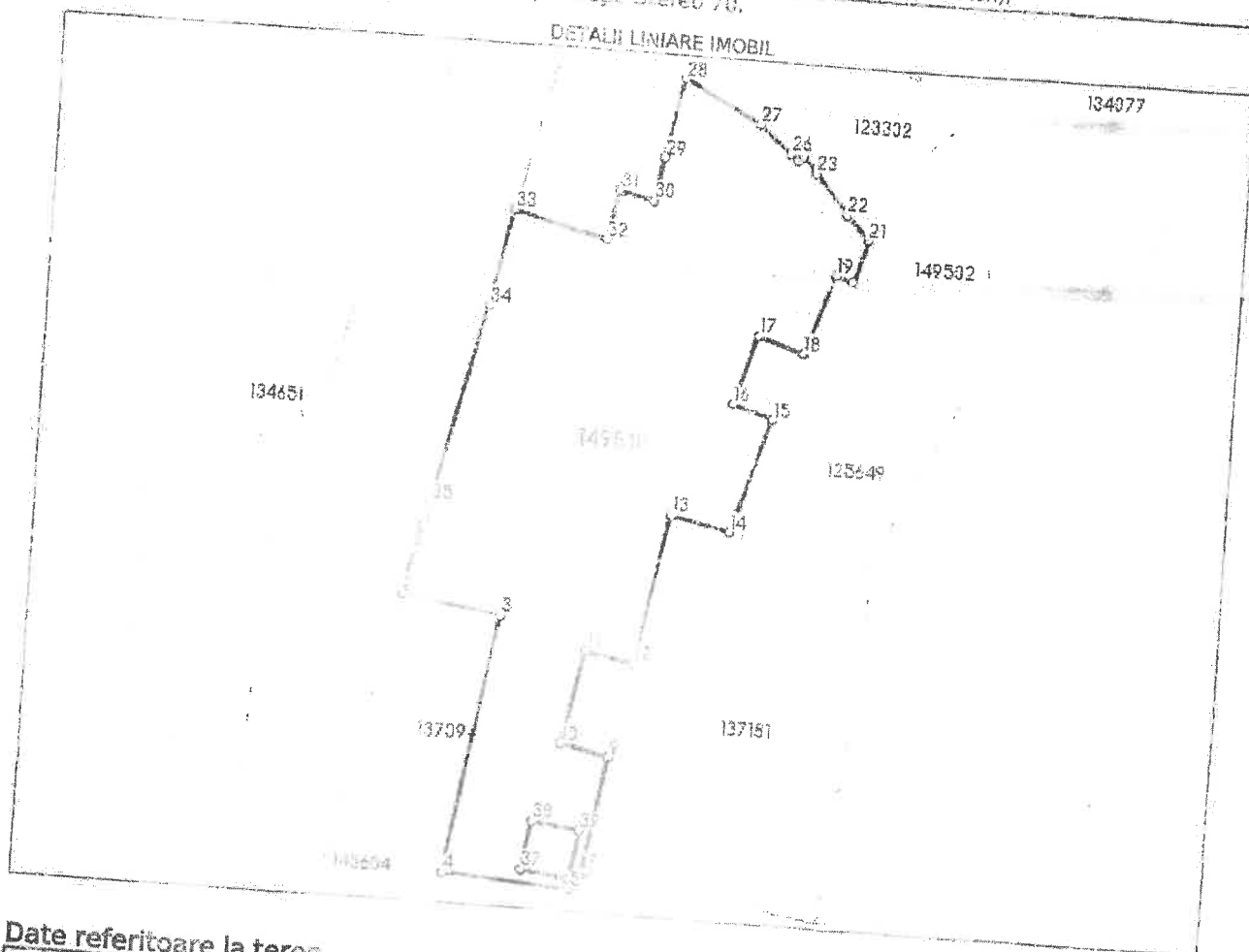
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26688 / 28/02/2023		
Act Administrativ nr. 13, din 31/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, Nr. 149518		
Inscrieri privind dezmembări, dreptul de proprietate, drepturi reale		Referințe
NU SINT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
149518	338	<p>Teren intravilan împreună astfel:</p> <p>- Nord: Puncte 1-12, 50 (calcan);</p> <p>- Est: Puncte: 30-32, 24 - 35 (calcan), Puncte: 35-37 (gard de beton, 38-39 (calcan), Puncte: 39-40 (calcan și lin. conv.);</p> <p>- Sud: Puncte: 45-46 (gard de beton), Puncte: 45-46 (calcan), Puncte: 41-42 (calcan și limita convențională);</p> <p>- Vest: Puncte: 30-31 (limita convențională), Puncte: 44-45 (limita convențională), Puncte 46-49 (calcan), Puncte 46-49, 1 (gard de beton);</p>

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Parcela	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	338				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.263	2	3	4.469	3	4	11.972
4	5	5.827	5	6	0.422	6	7	0.719
7	8	0.23	8	9	5.278	9	10	2.22

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	4.352	11	12	2.2	12	13	7.01
13	14	2.769	14	15	5.43	15	16	1.989
16	17	3.307	17	18	2.195	18	19	3.846
19	20	0.837	20	21	1.962	21	22	1.473
22	23	2.321	23	24	0.978	24	25	0.333
25	26	0.432	26	27	1.963	27	28	3.974
28	29	3.63	29	30	1.998	30	31	1.571
31	32	2.292	32	33	4.344	33	34	4.488
34	35	9.286	35	36	1.08	36	37	16.231
37	38	2.241	38	39	2.224	39	40	2.245
40	41	0.001	41		2.224			

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

07-03-2023

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 13

privind actualizarea și completarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 18/13.01.2023 al consilierilor: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae - Vlad Fucina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert - Ionuț Viscan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 11/12.01.2023 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. 6/16.01.2023 al Direcției Economice și Raportul de specialitate nr. 104/17.01.2023 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte privind modificarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În conformitate cu Avizul din data 11.01.2023 al Comisiei de specialitate a Consiliului Local nr. 2 – Comisia pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 09.01.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare faptul că, o parte din imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1, care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În baza art. 28 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b, alin. (7) lit. q), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1(1) Se aprobă includerea terenului în suprafață de 61,00 mp. de sub restul construcției proprietatea doamnei Mănescu Severina cu numărul cadastral 123302-C1, în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și actualizarea

poziției nr. 861 referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1, din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului care constituie Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

Art. 3 Direcția Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Mănescu Severina și domnului Ciuciu Georgian Mihai prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 31 ianuarie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU**

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTĂBULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR. 1 LA HCL 13/2023



TABEL

la proiectul de hotărâre privind actualizarea și completarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar Nr.1 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

nr. crt.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Suprafata (mp)	Obs.
861	Str. Doctor Bagdazar nr. 1	Mănescu Severina	Teren curte	252,01 indiviz din 338 reprezentând un procent de 74,56%	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești
		Ciuciu Georgian Mihai	Teren curte	85,99 indiviz din 338 reprezentând un procent de 25,44%	
			Teren de sub restul construcției cu nr. cad. 123302-C1	61,00	

Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TABÎRCĂ

Serviciul Intăbulări Bunuri,
Șef Serviciu
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit:
Neguțescu Florentina-consilier
Sima Sorin-consilier

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR.:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

nr. obiectului	Sursa de finantare	Sursele materiale	Adresa beneficiar
399mp			Mun. Ploiesti, str. Doctor Bugdăzar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova

Cursiv Finantare		UAT		PLOIESTI	
nr. proiect	Compartiment de proiectare	C.C.	Suprafata p.m.p.	A. Dupa indicatiile la teren	Observatii
			3600		teren lucru/teren impozitabil cu calitatea, gaza de Bucuresti - limită cu vecinătatea, atenuat după cum urmează: - Terenul de la st. restat construit N.C. 121303-C.I în suprafața de 63 mp grupa, conținutul Măreșelor Siretului - Teren - curte, la suprafața de 130 mp.
Total			399		

Clas. Extern	Clasificarea	Sursele materiale la stud	Sursele materiale la executie	Observatii
CL	CL	81		REST CONSTRUCTIE N.C. 121303-C.I. S.C. sol = 11mp; Mențiune: constructie nu face obiectul prezentei documentatii;
CL	CL	10		EXTINDERE CONSTRUCTIA N.C. 121303 - C.I. Mențiune: Constructia nu face obiectul prezentei documentatii, S.C. sol = 11mp;
CAS	CAS	20		EXTINDERE CONSTRUCTIA N.C. 131094 - C.I. S.C. sol = 20mp; Mențiune: Constructia nu face obiectul prezentei documentatii;
CAS	CAS	8		CHIOSC N.C. sol = 8mp; Mențiune: constructia nu face obiectul prezentei documentatii;
Total				

Supersat. level = 3000
Supersat. level = 3000

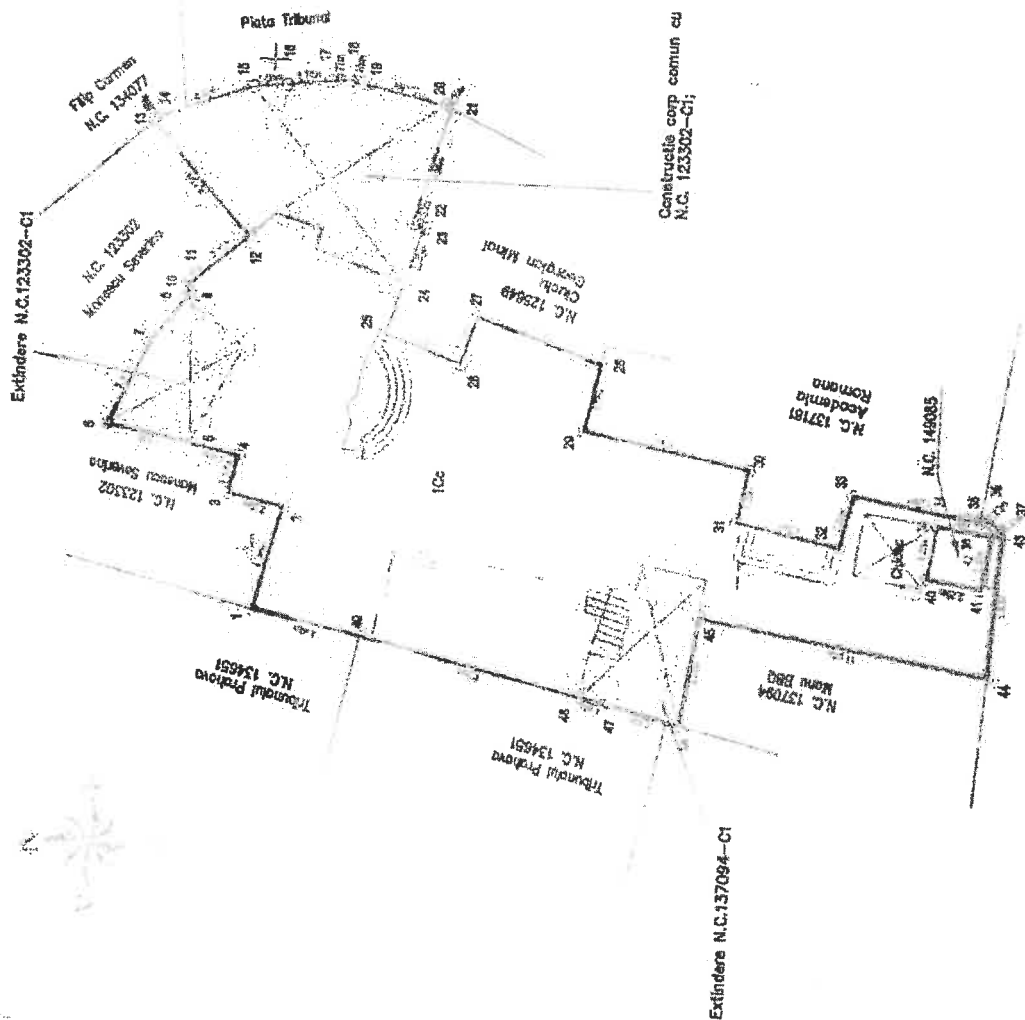
Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZATIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
corespondența acestora cu realitatea din teren

Data: Ottobre 2022



Primaria Mun. Ploiești
Semnatura si para
Data



PLC 145804

Str. Dr. Bagdasar Trenson 1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 149502 Ploiești

Nr. cerere 26687
Ziua 28
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100128490144



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Doctor Barzazar, Nr. 1, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	149502		61	Teren împrejmuit. Teren intravilan împrejmuit complet cu calcan reprezentand terenul de sub restul constructiei N.C. 123302-C1 in suprafata de 61 mp (prop. constructie Manescu Severina).

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
26687 / 28/02/2023			
Act Administrativ nr. 13, din 31/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;			
B1	Intebulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin		A1
Lege, cota actuala 1/1.			
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855			

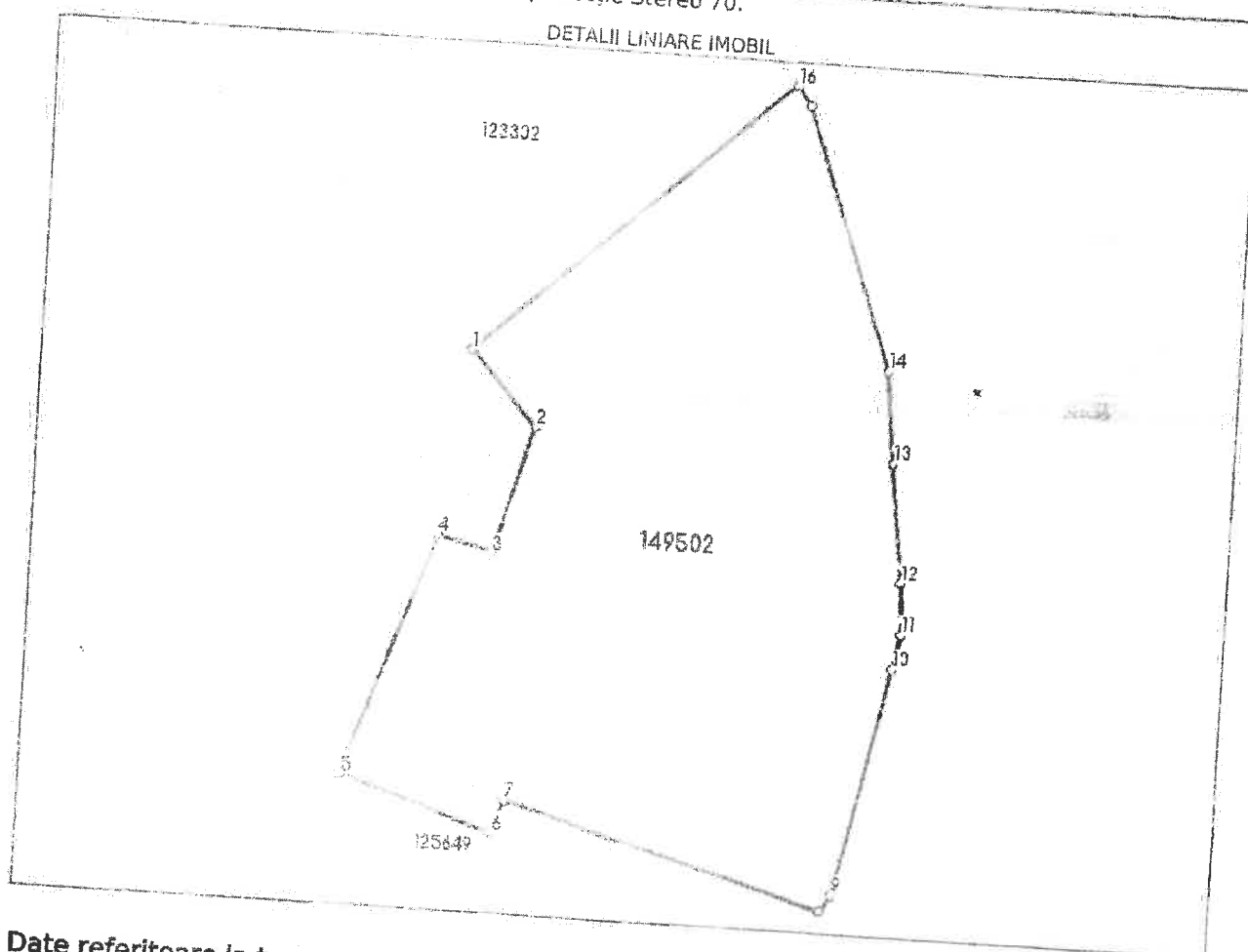
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanta și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
149502	61	teren intravilan împrejmuit complet cu calcan reprezentand terenul de sub restul constructiei N.C. 123302-C1 in suprafata de 61 mp (prop. constructie Manescu Severina);

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

* Suprafața este determinată în plan de proiecție Stereo 70.



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	61	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor:

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.473
2	3	1.962
3	4	0.837
4	5	3.846
	6	2.403

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	0.806
7	8	4.845
8	9	0.289
9	10	3.478
10	11	0.633
11	12	0.771
12	13	1.767
13	14	1.356
14	15	4.015
15	16	0.183
16	1	6.164

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru înzestrarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat taxă de 0 RON, la persoana serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

07-03-2023

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
 FLORIAN STAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 13

privind actualizarea și completarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 18/13.01.2023 al consilierilor: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae - Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert - Ionuț Vîscan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 11/12.01.2023 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. 6/16.01.2023 al Direcției Economice și Raportul de specialitate nr. 104/17.01.2023 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte privind modificarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În conformitate cu Avizul din data 11.01.2023 al Comisiei de specialitate a Consiliului Local nr. 2 – Comisia pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 09.01.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare faptul că, o parte din imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1, care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În baza art. 28 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1(1) Se aprobă includerea terenului în suprafață de 61,00 mp. de sub restul construcției proprietatea doamnei Mănescu Severina cu numărul cadastral 123302-C1, în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și actualizarea

poziției nr. 861 referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1, din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului care constituie Anexa nr. 1 și Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 rămân neschimbate.

Art. 3 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Mănescu Severina și domnului Ciuciu Georgian Mihai prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 31 ianuarie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTĂBULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL



TABEL

la proiectul de hotărâre privind actualizarea și completarea poziției 861 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Doctor Bagdezar Nr.1 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Ploiești”

nr. crt.	ADRESA IMOBIL	PUNEA SI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA STATIULUI	Suprafata (mp)	Obs.
861	Str. Doctor Bagdazar nr. 1	Mănescu Severina Cruciu Georgiou Mihai	Teren curte Teren curte Teren de sub construcției nr. cad. 123302-C1	252,01 indiviz din 338 reprezentând un procent de 74,56% 85,99 indiviz din 338 reprezentând un procent de 25,44% 61,00	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești

Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv
Carmen Dănilă BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TABÎRCĂ

Serviciul Intăbulari Bunuri,
Șef Serviciu
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit:
Negulescu Florentina-consilier
Sima Sorin-consilier

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:200

Nr. cadastral 145872 Suprafata terenului 61mp Adresa imobilului Str. Doctor Bogdan, nr. 1 - etaj 1, jud. Prahova

Carta Funda

NUAT PLOIESTI

A. Puncte de interes

Co. puncte	Co. puncte de interes	Co. puncte de interes	Co. puncte de interes
1	Cc	01	01

B. Cateva puncte de interes

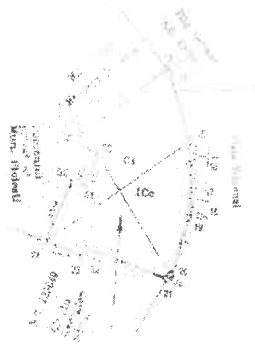
Co. puncte	Co. puncte de interes	Co. puncte de interes	Co. puncte de interes
01	01	01	01

Observatii: terenul este in posesia si in folosinta a S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L. pentru construirea si exploatarea unui sistem de securitate perimetrala.

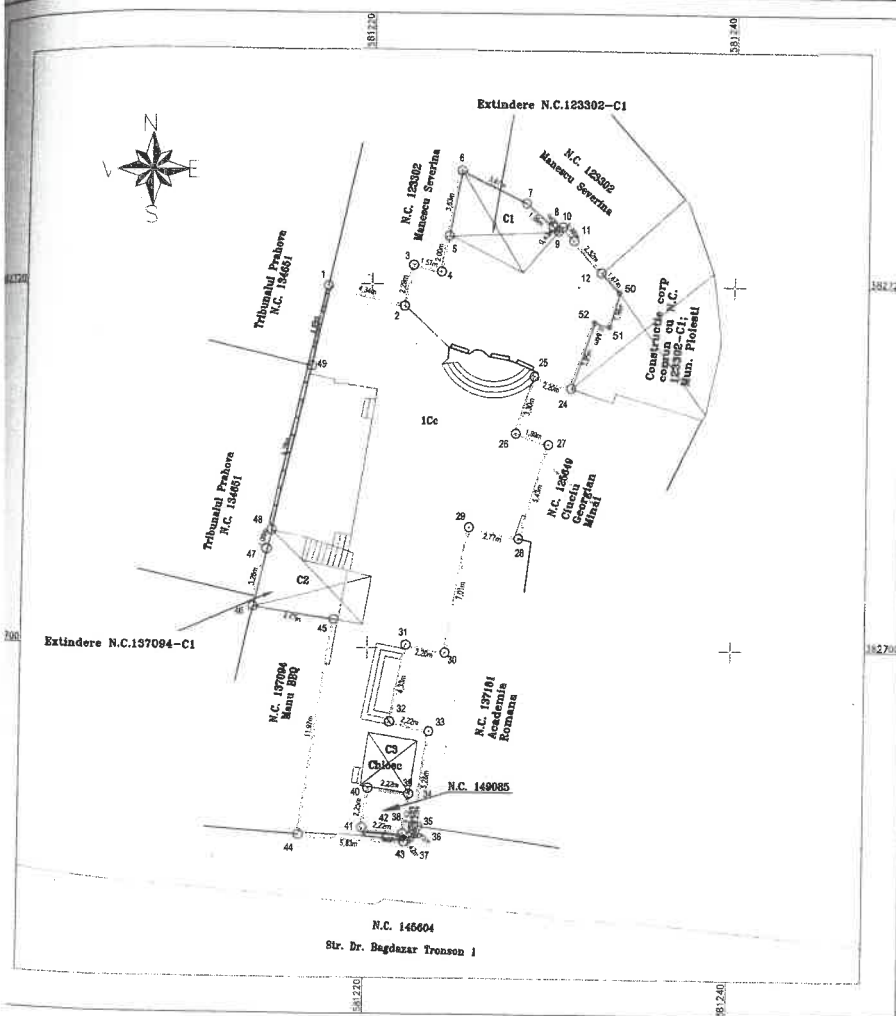
Executant: S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L. AUTORIZATIE CLASA I Seria RO-B-3, Nr. 1948

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea tuturor documentelor cadastrale si corespunderea acestora cu realitatea din teren

Denisa - Director general digital de
Valentia - Director general digital de
Ionescu - Director general digital de



Coordonate cart. etaj 1: 145872-01



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

n ^o . cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149518	338mp	Mun. Ploiesti, str. Doctor Bagdazar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova

Cartea Fundara		UAT	PLOIESTI
----------------	--	-----	-----------------

A. Date referitoare la breșe		
Nr. parcuri	Categoriile de tabureți	Sursele și Mentori
1	Cc	336
<p><i>Teren intravilan împărțit în șase:</i> <i>Morci: Puncte 1-12, 50 (calcani);</i> <i>Sol: Puncte 30-52, 24 - 35 (calcani); Puncte 35-37 (îm- brățuri, 38-39 (calcani); Puncte 39-40 (calcani și lin- guri);</i> <i>Sol: Puncte 43-44 (găuri de breșe); Puncte 45-46 (calcani); Puncte 47-42 (calcani și linia convențională);</i> <i>Sol: Puncte 40-41 (linia convențională); Puncte 44-45 (linia convențională); Puncte 46-48 (calcani); Puncte 48-49, 1 (găuri de breșe);</i></p>		
Total		336

B. Date referitoare la novelorile			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [m ²]	Observatii
C1	CL	18	EXTINDERE CONSTRUCTIA N.C. 123102 - CI, S.c. sol = 18mp; Mentione: Construcția nu face obiectul prezentei documentații;
C2	CAS	20	EXTINDERE CONSTRUCTIA N.C. 127094 - CI, S.c. sol = 20mp; Mentione: Construcția nu face obiectul prezentei documentații;
C3	CAS	8	CHIOSC, S.c. sol = 8mp; Mentione: Construcția nu face obiectul prezentei documentații;
Total		46	

Suprafata totala masurata a imobilului = 336mp
Suprafata din act = 336mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZAȚIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948

[illegible]

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: Februarie 2023

Primăria Mun. Ploiești

Semnatura si parafa

Data

Amalia-
Claudia
Stan

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

Cartea Funciara		UAT	PLOIESTI
-----------------	--	-----	-----------------

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Menzuri
C1	CL	61	REST CONSTRUCȚIE N.C. 123302-C1, S.c. sol = 61 mp; Mențiune: Construcția nu face obiectul prezentei documentații;

Total		61	

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZAȚIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren

Data: Februarie 2023

Denis-Valentina Ionescu

JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

MR. 88/20.02.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare privind vânzarea terenurilor în suprafață de 252,01 m² cota indiviză din 338 m² (număr cadastral 149518, Carte Funciară 149518) și în suprafața de 61 m² (număr cadastral 149502, Carte Funciară 14502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar, nr.1.

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), coroborat cu alin. 6, lit. b), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Terenul în suprafață de 252,01 m² cota indiviză din 338 m² situat în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr. 1, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.13/31.01.2023.

Între Municipiul Ploiești și doamna Mănescu Severina pentru terenul în suprafață de 252,01 m² cota indiviză din 338 m² este încheiat contractul de închiriere nr.1044/02.10.2020, prelungit prin actul adițional nr.1911/17.02.2023, până la data de 20.03.2026.

Terenul de sub construcția proprietate personală (cu număr cadastral 123302-C1) în suprafață de 61 m², este proprietatea municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.13/31.01.2023.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.2854/08.02.2023, doamna Manescu Severina solicită cumpărarea terenului curte și a terenului de sub restul construcției proprietate personală, situate în Ploiești, strada Dr. Bagdazar nr.1.

Conform Rapoartelor de evaluare nr. 513/02.10.2023 și nr.514/02.10.2023 transmise de S.C. EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 19809/02.09.2021 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești și a contractului subsecvent nr. 16830/01.09.2023, pentru terenurile sus menționate, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

Valoarea de piață a terenului curte CF 149518

285.829,00 Lei – 57.460,00 Euro

Valoarea de piață a terenului de sub construcție CF 149502

51.585,00 Lei – 10.370,00 Euro

Valoările nu conțin TVA

Curs LEI/Euro = 4,9744 LEI din 02.10.2023

În cadrul ședinței din data de 18.10.2023, Comisia de verificare a solicitărilor și îndeplinire a condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 18488/14.12.2022, emisă de către Primarul municipiului Ploiești a analizat solicitarea doamnei Manescu Severina și a stabilit că sunt îndeplinite condițiile de cumpărare de către chiriaș în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 339/2013, cu modificările și completările ulterioare.

Prin adresa nr.2854/15.11.2023 înregistrată la Municipiul Ploiesti doamna Mănescu Severina transmite faptul ca este de acord cu plata a 30% avans din valoarea terenurilor situate în Ploiești, str. Doctor Bagdazar nr.1 si restul în rate egale pe o perioada de trei ani.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind vânzarea terenurilor în suprafață de 252,01 m² cotă indiviză din 338 m² (număr cadastral 149518, Carte Funciară nr. 1149518) și în suprafața de 61 m² (număr cadastral 149502, Carte Funciară nr. 149502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr.1, către doamna Manescu Severina.

CONSILIERI:

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Cristian Mihai Ganea