**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL PRAHOVA**
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI**

**HOTĂRÂREA NR._____**
**privind încheierea unui contract de superficie pentru suprafaţa de teren de 3,49 m², adiacentă imobilului situat in Ploiesti, strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter**

**Consiliul Local al Municipiului Ploieşti:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuţ, precum şi Raportul de specialitate înregistrat sub nr.99/14.03.2024 la Direcţia Gestiune Patrimoniu şi sub nr.353/14.03.2024 la Direcţia Administraţie Publică, Juridic Contencios, Achiziţii Publice, Contracte, privind încheierea unui contract de superficie pentru suprafaţa de teren de 3,49 m², adiacentă imobilului situat in Ploiesti, strada Frasinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr.661/22.12.2022, suprafaţa de teren de 3,49 m², adiacentă imobilului situat în strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter, aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti;

Având în vedere cererea domnului Tocitu Florin, înregistrata la Municipiul Ploieşti sub nr.3131/10.02.2023;

Luând în considerare procesele verbale din data de 07.03.2023 şi din data de 16.02.2024, precum şi avizul din data de 26.02.2024 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni Comerciale;

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

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

**HOTĂRĂŞTE:**

**Art.1** Însuşeşte raportul de evaluare nr.575/27.11.2023, întocmit de către Evaluare şi Expertiză Judiciară Olaru şi Asociaţii, pentru terenul ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, în suprafaţă de 3,49 m², adiacent imobilului situat în Ploieşti, strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter, număr cadastral 149466, Carte Funciară nr.149466, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabileşte valoarea redeventei datorate pentru folosinţa terenului în suprafaţă de 3,49 m², adiacent imobilului situat în Ploieşti, strada Făsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter, la suma de 221,96 lei/an, la nivelul anului 2024, sumă actualizată cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică.

**Art.3** Aprobă încheierea unui contract de superficie între Municipiul Ploieşti şi domnul Tocitu Florin şi doamna Tocitu Cornelia Zizi pentru folosinţa terenului în suprafaţă de 3,49 m², număr cadastral 149466, Carte Funciară nr.149466, identificat conform planului de amplasament şi delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiţii:

a) Durata contractului de superficie este de 49 ani, cu drept de prelungire în condiţiile legii;

b) Domnul Tocitu Florin şi doamna Tocitu Cornelia Zizi vor achita contravaloarea folosinţei suprafeţei de teren în sumă de 221,96 lei/an, pe toată durata contractului de superficie. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică;

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

d) Domnul Tocitu Florin şi doamna Tocitu Cornelia Zizi au obligaţia de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului şi cele ocazionate cu perfectarea contractului de superficie.

**Art.4** Direcţia Gestiune Patrimoniu, Direcţia Economică şi Direcţia Administraţie Publică Juridic-Contencios, Achiziţii Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.5** Direcţia Administraţie Publică Juridic-Contencios, Achiziţii Publice, Contracte va aduce la cunoştinţă domnului Tocitu Florin şi doamnei Tocitu Cornelia Zizi prevederile prezentei hotărâri.

**Dată în Ploieşti, astăzi ,_____**

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,**

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

ANEXA NR. 1 LA HCL NR.

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**
Tel: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

# RAPORT DE EVALUARE

**Pentru estimarea sumei datorate de către superficiar aferent teren identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 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, Legitimație 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, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22, identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 UAT Ploiești, in suprafata de 3,49 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. |
| Data evaluarii: | 27.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9702 lei |
| Tipul valorii: | Chiria de piață |
| Valoarea raportata: | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, 41,88 euro/an echivalent 208,20 lei/an, excl. TVA |
| Scopul evaluarii: | Evaluarea a fost efectuata in scopul constituirii dreptului de superficie asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop. |
| Data raportului: | 27.11.2023 |
| Numar raport: | 575/27.11.2023 |
| Numar contract: | Contract subsecvent de servicii Nr. 16830/01.09.2023 |

Noiembrie 2023

# Scrisoare de transmitere

Luni, 27 Noiembrie 2023

**În atenţia:** **Client:** MUNICIPIUL PLOIEŞTI, CIF: 2844855
**Utilizator desemnat:** MUNICIPIUL PLOIEŞTI. Alti utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 UAT Ploieşti, in suprafata de 3,49 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter.**

**Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.**

**Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.**

**Art. 697 Noul Cod Civil "(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liber, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. (2) În caz de neînţelegere între părţi, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.**

**Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.**

**Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".**

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea chiriei 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 şi care este înmânat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 UAT Ploieşti, in suprafata de 3,49 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul constituirii dreptului de superficie asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – chiria de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia chiriei de piaţă este: "Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

Chiria de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaboratede ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei 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 referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

| Nr. crt. | Referinta | Adresa | Nr. cad./ Nr. top. | Nr. Carte Funciara | Abordare prin piata, excl. TVA | | Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA | | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA | | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | euro/luna | lei/luna | euro/luna | lei/luna | euro/luna | lei/luna | euro/an | lei/an |
| 1 | Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22 | Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22 | 149466 | 149466 UAT Ploiesti | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 41,88 € | 208,20 lei |
| | **TOTAL** | | | | **3,49 €** | **17,35 lei** | **3,49 €** | **17,35 lei** | **3,49 €** | **17,35 lei** | **41,88 €** | **208,20 lei** |

| | |
|---|---|
| *Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023* | *4,9702 lei* |

*Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar,* ***titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liber****, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. (2) În caz de neînţelegere între părţi, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.*
*Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.*
*Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".*

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

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

# Cuprins

# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 UAT Ploieşti, in suprafata de 3,49 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata in scopul constituirii dreptului de superficie asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii 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 – chiria de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia chiriei de piaţă este: "Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

Chiria de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei 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 referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru chiria de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

| Nr crt. | Referinta | Adresa | Nr. cad./ Nr top. | Nr. Carte Funciara | Abordare prin piata, excl. TVA | | Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA | | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA | | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | euro/luna | lei/luna | euro/luna | lei/luna | euro/luna | lei/luna | euro/an | lei/an |
| 1 | Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22 | 149466 | 149466 UAT Ploiesti | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 41,88 € | 208,20 lei |
| | TOTAL | | | | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 41,88 € | 208,20 lei |

| | |
|---|---|
| *Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023* | *4,9702 lei* |

*Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar,* ***titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liber****, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. (2) În caz de neînţelegere între părţi, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.*
*Valoare estimală, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.*
*Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".*

**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

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

**Adecvarea metodelor**

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea chiriei de piata a terenului.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii 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 chiria de piata determinată prin aceasta abordare.

**Cantitatea informațiilor**

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

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

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile 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 in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

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

# 2. Termenii de referinţă ai evaluării

## 2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa 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 deţine calificarea şi competenţa de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale şi sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat 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 părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă 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 si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEŞTI, CIF: 2844855, in calitate de **Client**.

**Utilizatorii (destinatarii) desemnati** ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEŞTI.

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părţi din acesta niciunei alte terţe părţi, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, şi nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părţilor în cazul în care un terţ ar deţine şi/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este faţă de utilizatorii desemnaţi şi nu poate fi extinsă faţă de alti terţi.

## 2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 UAT Ploieşti, in suprafata de 3,49 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.

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 inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

## 2.4. Moneda valorii definite

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

Curs de schimb BNR la data de 27.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9702 lei.

## 2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul constituirii dreptului de superficie asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

## 2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "chiria de piata", definita de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Chria de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curente.

## 2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 27.11.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

## 2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 27.11.2023.

## 2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigaţii

privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 UAT Ploiești, in suprafata de 3,49 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri.

## 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 şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi 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 şi ipoteze speciale.

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

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

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe. Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte. Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

Ipoteze speciale:

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul nu a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.

## 2.13. Tipul raportului

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

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## 2.14. Restricţii 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 publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi 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 părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

## 2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi 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 şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

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

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR.

Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

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

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii 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
Legitimație 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 folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 UAT Ploiești, in suprafata de 3,49 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila.

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 inscrisuri 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 in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii, fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

## 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149466, înscris în Cartea Funciară Nr. 149466 UAT Ploiești, in suprafata de 3,49 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter.

Imobilul evaluat este fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata. Topografia terenului este plana. Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de

zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. 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 pieţei imobiliare

### 4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

### 4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de inchiriere teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este realtiv activa.

### 4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de inchiriere teren, situat in Mun. Ploiesti, si in localitatile adiacente cu Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pe segmentul analizat este 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

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

## 4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

## 4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul vanzatorului. Este o piata a vanzatorului.

# 5. Analiza celei mai bune utilizări

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

*"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii 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 proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat. Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi 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 proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Clientul nu a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela se presupune ca este construibila, fiind permisa utilizarea rezidentiala. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Se presupune ca este permisa legal utilizarea rezidentiala.

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

  Terenul evaluat prezinta forma regulata, este fara front stradal, accesul se realizeaza din strada secundara asfaltata, topografia terenului este plana, utilitatile zonei fiind la limita proprietatii. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

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

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

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

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

# 6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

## 6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii/chiriei de piaţă, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalităţi de evaluare şi anume: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

**Abordarea prin piaţă** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

**Abordarea prin venit**, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

**Abordarea prin cost**, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea chiriei de piata a terenului. Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii 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 piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea/chiria de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi

comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

**Metoda comparaţiei directe** este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii/chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia 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 comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi. Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie. Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii/chiriei de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe. Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei.

Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea chiriei de piata a terenului.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe. Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

## 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. In 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 chiriei 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 proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului. Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării chiriei de piata. În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit. Conform recomandărilor standardelor

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

## 6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață. Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare). In 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 inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje. Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect. Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

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

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata. Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

**Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica. Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

**Deprecierea fizica**

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

**Deprecierea functionala**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

**Deprecierea externa**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In 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 aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu carac ter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

# 7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

## 7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea chirie de piaţă a proprietatii evaluate:

| Nr. crt. | Referinta | Adresa | Nr. cad./ Nr. top. | Nr. Carte Funciara | Abordare prin piata, excl. TVA | | Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA | | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA | | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | euro/luna | lei/luna | euro/luna | lei/luna | euro/luna | lei/luna | euro/an | lei/an |
| 1 | Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22 | Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22 | 149466 | 149466 UAT Ploiesti | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 41,88 € | 208,20 lei |
| | **TOTAL** | | | | **3,49 €** | **17,35 lei** | **3,49 €** | **17,35 lei** | **3,49 €** | **17,35 lei** | **41,88 €** | **208,20 lei** |

| | |
|---|---|
| *Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023* | *4,9702 lei* |

*Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar,* ***titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liber****, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. (2) În caz de neînţelegere între părţi, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.*
*Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.*
*Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".*

Datele utilizate în procesul de estimare a chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente. Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii. Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra chiriei de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

**Adecvarea metodelor**

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea chiriei de piata a terenului.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii 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 chiria 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 abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a chiriei de piata 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 chiria de piata obținută prin aplicarea abordarii prin piata.

Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

| Nr. crt. | Referinta | Adresa | Nr. cad./ Nr. top. | Nr. Carte Funciara | Abordare prin piata, excl. TVA | | Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA | | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA | | Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | euro/luna | lei/luna | euro/luna | lei/luna | euro/luna | lei/luna | euro/an | lei/an |
| 1 | Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22 | 149466 | 149466 UAT Ploiesti | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 41,88 € | 208,20 lei |
| | TOTAL | | | | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 41,88 € | 208,20 lei |

| | |
|---|---|
| *Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023* | *4,9702 lei* |

*Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, **titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liber**, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.*
*Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.*
*Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".*

**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

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.

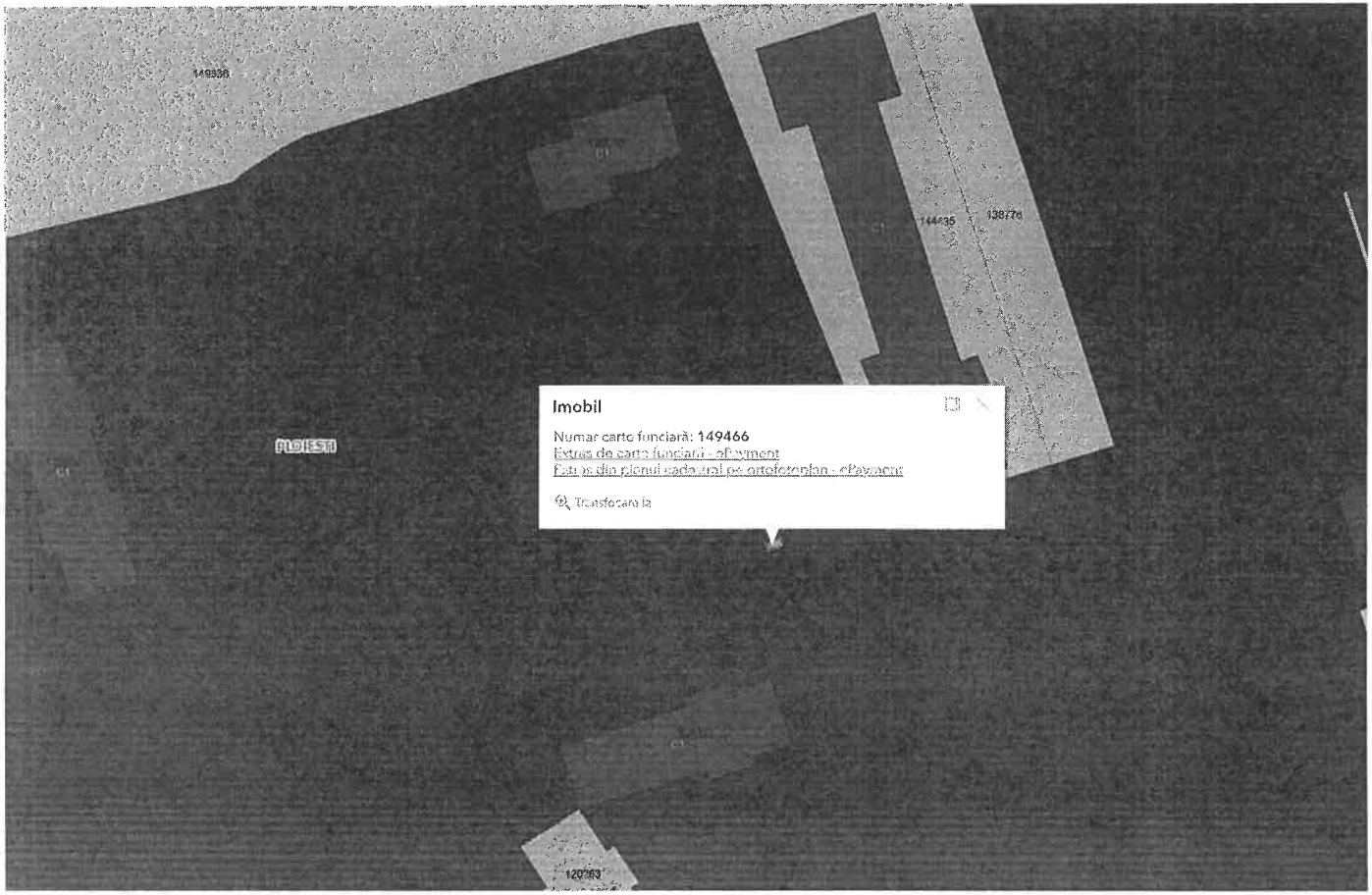
# 8. Anexe

| | |
|---|---|
| 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 |

Mobile: 0723 462 383
E-mail: office@evaluareimob.ro

# Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

| Nr. crt. | Referinta | Adresa | Nr. cad./ Nr. top. | Nr. Carte Funciara | Categorie folosinta | Deschidere | Forma teren | Teren | | | | Constructii | | | TOTAL | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Cota exclusiva | Cota indiviza | | TOTAL | Ac sol | Au | Adc | Teren | Ac sol | Au | Adc |
| | | | | | | | | mp | % | mp | mp | mp | mp | mp | mp | mp | mp | mp |
| 1 | Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22 | 149466 | 149466 UAT Ploiesti | Curti-constructii | Fara front stradal | Aprox. dreptunghiulara | 3,49 | n/a | n/a | 3,49 | n/a | n/a | n/a | 3,49 | **n/a** | **n/a** | **n/a** |
| | | | | | | | **TOTAL** | **3,49** | **n/a** | **n/a** | **3,49** | **n/a** | **n/a** | **n/a** | **3,49** | **n/a** | **n/a** | **n/a** |




*Sursa: Geoportal ANCPI*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

## Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

| Nr. crt. | Elemente de comparatie | Proprietatea Subiect | Comparabile<br>Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Descriere comparabile:** | Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, suprafata 3,49 mp, construit - balcon aferent Apartament Nr. 22, Str. Frasinet Nr. 12, Bl.4 E, Sc. B, Parter, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, zona mediana de sud-vest a locallitatii, fara front stradal. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri, Palatul Copiilor. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura rutiera: strazi asfaltate. Pretabil utilizare rezidentiala. Evaluat in ipoteza speciala: liber de constructii, parcela construibila. | Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 3.000 mp, situat in loc. Strejnicu pe strada Principala, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.<br><br>*Pret oferta: 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA*<br>*ID anunt: n/a* | Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 10.000 mp, situat in Mun. Ploiesti, zona Nord, front stradal 30 ml, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.<br><br>*Pret oferta: 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA*<br>*ID anunt: n/a* | Teren intravilan, curti-constructii, suprafata 5.507 mp, situat in Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107, zona Petrolul, 3 fronturi stradale 17,8 ml, pretabil activitati comerciale. Utilitati la limita proprietatii: apa, energie electrica, gaze canalizare. Vecinatati - zona rezidentiala locuinte unifamiliale (vile, case), blocuri, spatii comerciale. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.<br><br>*Pret oferta: 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA*<br>*ID anunt: XB1B0300K* |
| | **Suprafata (mp)** | 3,49 | 3.000 | 10.000 | 5.507 |
| | **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/luna (unitate de comparatie)** | 1,00 € | 1,00 € | 1,00 € | 1,00 € |
| | **Pret Euro/luna** | | 3.000 € | 10.000 € | 5.507 € |
| | **Link:** | | https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700d74e881f73988he7.html | https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/4id80d9ifhg5771idd40i6d449gf4f05.html | https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-constructii-de-inchiriat-XB1B0300K?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm_term=5507-0-5507 |
| | Tranzactie / Oferta | | Oferta | Oferta | Oferta |
| | Data ofertei | | Noiembrie 2023 | Noiembrie 2023 | Noiembrie 2023 |
| | Pret de inchiriere (Euro/mp/luna) | | 1 € | 1 € | 1 € |
| | Explicatie | | Marja de negociere estimata | Marja de negociere estimata | Marja de negociere estimata |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 1 | Drept de proprietate | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| | Explicatie | | Similar | Similar | Similar |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 2 | Restrictii legale | Fara | Fara | Fara | Fara |
| | Explicatie | | Similar | Similar | Similar |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 3 | Conditii de finantare | De piata | De piata | De piata | De piata |
| | Explicatie | | Similar | Similar | Similar |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 4 | Conditii de vanzare | Obiective | Obiective | Obiective | Obiective |
| | Explicatie | | Similar | Similar | Similar |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 5 | Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare | Nu | Nu | Nu | Nu |
| | Explicatie | | Similar | Similar | Similar |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 6 | Conditii ale pietei | Data evaluarii | Noiembrie 2023 | Noiembrie 2023 | Noiembrie 2023 |
| | Explicatie | | Similar | Similar | Similar |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 7 | Localizare | Jud. Prahova, Loc. Ploieşti, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22 | Jud. Prahova, Loc. Strejnicu, zona Vest Ploiesti | Jud. Prahova, Mun. Ploieşti, zona Nord | Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107 |
| | Explicatie | | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara) |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | Drum de acces | Parcela fara front stradal | Da \| strada asfaltata | Da \| strada asfaltata | Da \| strada 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/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 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/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 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/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 11 | Suprafata (mp) | 3,49 | 3.000,00 | 10.000 | 5.507 |
| | 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/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 12 | Forma | Aprox. dreptunghiulara | Aprox. dreptunghiulara | Aprox. dreptunghiulara | Neregulata |
| | 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/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 13 | Deschidere (ml) | Fara front stradal | Da \| deschidere la strada principala asfaltata | Da \| deschidere 30 ml la strada secundara asfaltata | Da \| 3 deschideri 17,8 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/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 14 | Utilitati | Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica | Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica | Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica | Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica |
| | Explicatie | | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 15 | Zonare \| Utilizare | Rezidentiala | Comerciala | Comerciala | Comerciala |
| | Explicatie | | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) |
| | Ajustare in % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare in € | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | **Pret ajustat (Euro/mp/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| 16 | Alti factori | Construit | Liber de constructii | Liber de constructii | Liber de constructii |
| | Explicatie | Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construibila | 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/luna)** | | **1 €** | **1 €** | **1 €** |
| | Ajustare totala neta absoluta (Euro) | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de inchiriere) | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare totala bruta absoluta (Euro) | | 0 € | 0 € | 0 € |
| | Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de inchiriere) | | 0% | 0% | 0% |
| | Pret ajustat (Euro/mp/luna) | **1 €** | 1 € | 1 € | 1 € |

| | Euro | Lei |
|---|---|---|
| **Chiria de piata unitara (Euro/mp/luna)** | **1,00 €** | **4,97 lei** |
| **Chiria de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 149466, inscris in CF Nr. 149466 UAT Ploiesti (Euro/luna)** | **3,49 €** | **17,35 lei** |

*Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.*
*Chiria de piata propusa a proprietatii evaluate a fost estimata in baza Comparabilei 3. Ajustarile sunt explicate in grila.*

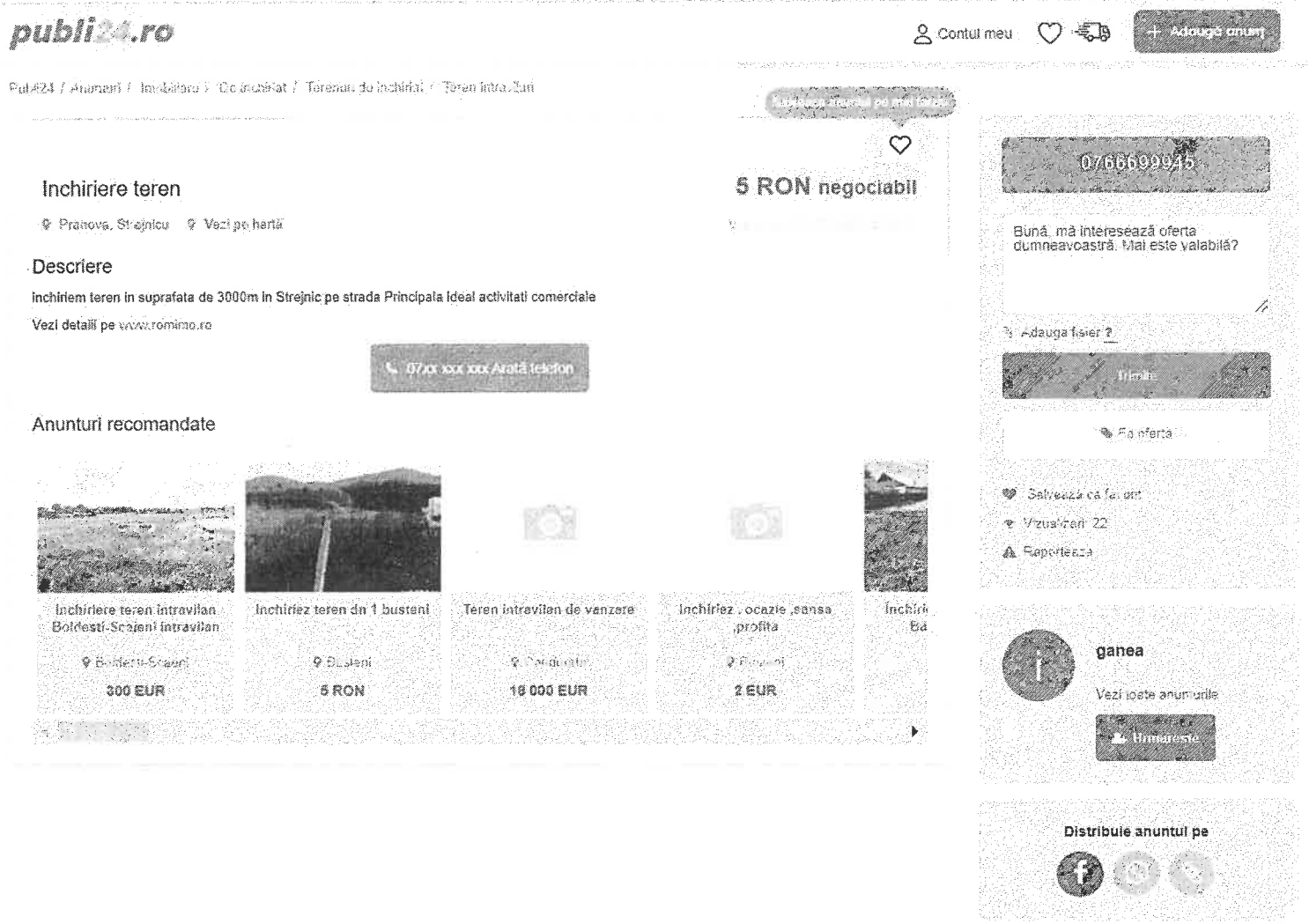
| | |
|---|---|
| *Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023* | *4,9702 lei* |

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

## Anexa 3: Comparabile

**Comparabila 1** Link: *https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html*

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/9f371d33f73f700gd74e881f73988he7.html



**Comparabila 2** Link: *https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/4id80d9ifhg5771idd40i6d449gf4f05.html*

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/4id80d9ifhg5771idd40i6d449gf4f05.html

publi24.ro

Contul meu | Adaugă anunț

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

## Teren Ploiesti de Inchiriat | Posibilitate Investitie

**10 000 EUR**

Prahova, Ploiesti | Vezi pe harta





0721359997

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 227

Raportează

**Cristina Tudorache**

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anuntul pe


Aflați mai multe

### Specificatii

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Suprafata terenului** | 10000,0 m² | **Front stradal** | 30 |
| **Numar fronturi** | 1 | | |

### Descriere

Compania SOCIAL BALANCE va ofera spre inchiriere UN TEREN INTRAVILAN,aflat in Ploiesti,zona NORD.

Terenul are o suprafata de 10.000mp si o deschidere la drum de 30m.facand posibil accesul masinilor de mare tonaj.

Acesta reprezinta o posibilitate de investitie excelenta pentru supermarketuri,bussinesuri de concasare si reciclare etc.

Recomandarea Companiei SOCIAL BALANCE:aceasta locatie este ideala pentru cei care sunt in cautarea unei zone Ultracentrale a orasului,o zona cu acces rapid la supermarketuri,salcane,gradinite etc.

TRUMP IMOBILARE :0721.359.997

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

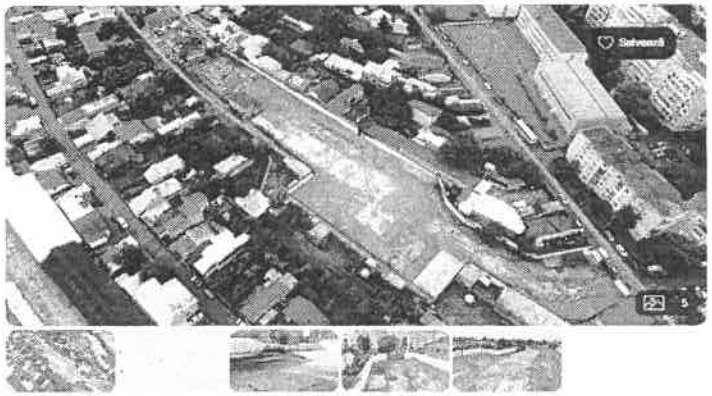
**Comparabila 3** Link: *https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-constructii-de-inchiriat-XB1B0300K?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm_term=5507-0-5507*

imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-constructii-de-inchiriat-XB1B0300K?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm...

teren in str. Barcanesti 107, Ploiesti

## Inchiriez teren spatios/loturi din teren in str. Barcanesti 107, Ploiesti

**5.507 €** + TVA / lună



Administrator

0726 704 076

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

## Descriere

## Specificații

| | |
|---|---|
| Suprafața terenului | 5507 mp |
| Tip teren | constructii |
| Clasificare teren | intravilan |
| Front stradal | 17.8 m |
| Nr. loturi | 3 |

**UTILITĂȚI**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

**ALTE DETALII ZONĂ**

Acces la utilități

**ALTE CARACTERISTICI**

Parcări
La colț
Acces auto
Teren îngrădit

**DESTINAȚIE**

rezidențial
comercial

E-mail: office@evaluareimob.ro

## Harta localizare subiect si comparabile


Snip image copied to

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

## Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

| Nr. crt. | Referinta | Adresa | Nr. cad./ Nr. top. | Nr. Carte Funciara | Abordare prin piata, excl. TVA | | **Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA** | | **Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA** | | **Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficie, excl. TVA** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | euro/luna | lei/luna | **euro/luna** | **lei/luna** | **euro/luna** | **lei/luna** | **euro/an** | **lei/an** |
| 1 | Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 22 | Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Frăsinet Nr. 12, Bl. 4E, Sc. B, Parter, Apartament Nr. 22 | 149466 | 149466 UAT Ploiesti | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 3,49 € | 17,35 lei | 41,88 € | 208,20 lei |
| | **TOTAL** | | | | **3,49 €** | **17,35 lei** | **3,49 €** | **17,35 lei** | **3,49 €** | **17,35 lei** | **41,88 €** | **208,20 lei** |

| | |
|---|---|
| *Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023* | *4,9702 lei* |

*Art. 697 Noul cod civil "(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar,* ***titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liber****, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei. (2) În caz de neînţelegere între părţi, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.*
*Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar, excl. TVA, a fost calculata având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizata.*
*Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

## Anexa 5: Lista documentelor

| Nr. crt. | Data | Nr. cad./ Nr.topo. | Tip act | Emitent | Referinta | Observatii |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 04.09.2023 | 149466 | Extras de Carte Funciara pentru Informare | OCPI PRAHOVA<br>BCPI Ploiesti | Ref: 136924/04.09.2023 | Domeniul privat |
| 2 | Ianuarie 2023 | 149466 | Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200 | Ing. Voicu Romica | Ref: Ianuarie 2023 | Suprafata 3,49 mp |
| 3 | 22.12.2022 | n/a | HOTARAREA NR. 661/22.12.2022 | Consiliul Local al Municipiului Ploiesti | Ref: 661/22.12.2022 | Domeniul privat |

## Lista documentelor lipsa

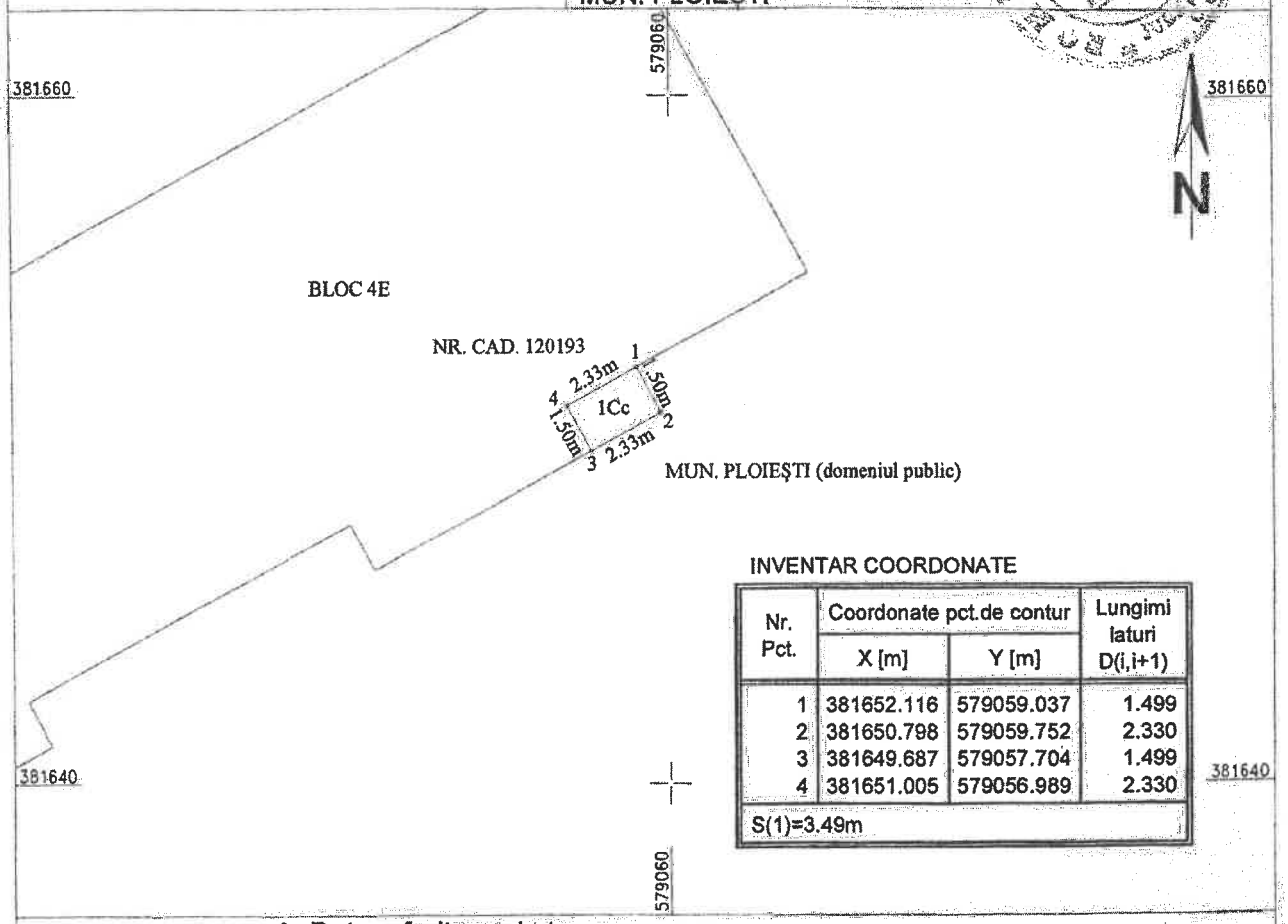
| Nr. crt. | Descriere |
|---|---|
| 1 | Incheiere |
| 2 | Certificat de Urbanism |
| 3 | Fisa bunului imobil |

ANEXA NR. 2 LA HCL NR.

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului
## Scara 1: 200

| Nr. cadastral: | Suprafața măsurată: | Adresa imobilului: |
|---|---|---|
| | 3mp | Str. Frăsinet nr. 12, bl. 4E, Jud. Prahova |

| Nr. Cartea Funciară | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
|---|---|
| | MUN. PLOIEȘTI |




INVENTAR COORDONATE

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|---|---|---|---|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 381652.116 | 579059.037 | 1.499 |
| 2 | 381650.798 | 579059.752 | 2.330 |
| 3 | 381649.687 | 579057.704 | 1.499 |
| 4 | 381651.005 | 579056.989 | 2.330 |
| S(1)=3.49m | | | |

## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categoria de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | Cc | 3 | Teren intravilan în suprafață de 3.49 aferent balconului adiacent apartamentului Mun. Ploiești, str. Frăsinet nr. 12, bl. 4E, sc. B, parter, ap. 22 |
| Total | | 3 | |

## B. Date referitoare la construcții

| Cod constr. | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|---|---|---|---|
| Total | | | |

Suprafața totală măsurată a imobilului= 3mp

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

SC EDROM CART SRL
Aut. A.N.C.P.I.
Clasa II
Seria RO-B-J
nr.1589

VOICU ROMICA

Semnat digital de VOICU ROMICA
Data: 2021.06.11 13:46:08 +03'00'

AUTORIZAT
VOICU R. ROMICĂ
Categoria B
RO-PH-F Nr. 0222

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Parafa
Semnătura și data,
Ștampila BCPI

Data: Februarie 2021

**JUDEȚUL PRAHOVA**
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**
Nr. 131/15.03.2024

**REFERAT DE APROBARE**
**la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de superficie pentru suprafața de teren de 3,49 m$^2$, adiacentă imobilului situat in Ploiesti, strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter**

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public şi privat şi hotărăşte cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti număr 661/22.12.2022, suprafaţa de teren de 3,49 m$^2$, adiacentă imobilului situat în strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploieşti.

În conformitate cu contractul de schimb autentificat sub nr.7107/31.10.1997, domnul Tocitu Florin si doamna Tocitu Cornelia Zizi dețin în proprietate apartamentul situat în Ploieşti, strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploieşti sub nr. 3331/10.02.2023, domnul Tocitu Florin transmite documentatia cadastrală şi încheierea C.F. vizată şi recepţionată de O.C.P.I. Prahova, pentru terenul aferent balconului adiacent apartamentului nr.22, din bloc 4E situat pe strada Frăsinet, nr.22, în vederea încheierii unei forme contractuale.

Terenul pe care este edificat balconul este înscris în Cartea Funciară nr. 149466 cu nr.cadastral nr. 149466.

Potrivit art.693 alin(1) din Codul Civil, "superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superificiarul dobândeşte un drept de folosinţă.

În conformitate cu prevederile art. 694 din Codul Civil „dreptul de superficie se poate constitui pe o perioada de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînoit."

Conform art. 697 alin(1) din Codul Civil „În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei.''

În cadrul sedinţei Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni Comerciale, din data de 07.03.2023, solicitarea domnului Tocitu Florin privind încheierea unei forme contractuale pentru suprafața de teren din Ploieşti, strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22 a fost avizată favorabil, consemnându-se în procesul verbal „initiere HCL-superficie''.

Obiectul contractului de superficie ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafaţă de 3,49 m$^2$, aparţinând domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter, pe care se află edificat un balcon.

Urmare deciziei Comisiei nr. 2, în baza Acordului-Cadru nr.19908/02.09.2021, a fost lansată comandă către firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploieşti, pentru evaluarea terenului situat în Ploieşti, strada Frasinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter, în vederea stabilirii cuantumului redevenței pentru superficie.

Conform Raportului de evaluare nr.575/27.11.2023 transmis de către Evaluare si Expertiză Judiciară Olaru şi Asociaţii, pentru terenul în suprafaţă de 3,49 $m^2$, Carte funciară nr.149466, nr. cadastral 149466, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

-valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar anuala **208,20 lei≈ 41,88 euro**

-valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar lunară **17,35 lei ≈3,49euro**

Curs valutar BNR euro/lei la data de 27.11.2023- 4,9702 lei/euro

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei şi aprobării Consiliului Local al municipiului Ploieşti, proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de superficie pentru suprafaţa de teren de 3,49 $m^2$, adiacentă imobilului situat în Ploieşti, strada Frăsinet, nr.12, bl.4E, sc.B, ap.22, parter.

**Consilieri:**

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuţ

Ganea Cristian Mihai