

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 4,26 m<sup>2</sup>,  
adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr..... la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr..... la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 4,26 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.252/30.05.2023, suprafața de teren de 4,26 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea doamnei Ionescu Daniela-Elena, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.19982/14.10.2022;

Luând în considerare procesul verbal din data de 19.12.2023, precum și avizul din data de 19.12.2023 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Însușește raportul de evaluare nr.577/27.11.2023, întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 4,26 m<sup>2</sup>, adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter, număr cadastral 150338, Carte Funciară nr.150338, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește ca valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 4,26 m<sup>2</sup>, adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter, la nivelul anului 2023 să fie în cuantum de 21,17 lei/lună. Suma se va actualiza anual cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

**Art.3** Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și doamna Ionescu Daniela-Elena pentru folosința terenului în suprafață de 4,26 m<sup>2</sup>, număr cadastral 150338, Carte Funciară nr.150338, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

- a) Durata contractului de suprafață este de 49 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii;
- b) Doamna Ionescu Daniela-Elena va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, pe toată durata contractului de suprafață;

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

d) Doamna Ionescu Daniela-Elena are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

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

**Art.5** Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Ionescu Daniela-Elena prevederile prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

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

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

**RAPORT DE EVALUARE**

**Pentru estimarea sumei datorate de către superficial aferent teren identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1, identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, in suprafata de 4,26 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluării:	27.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9702 lei
Tipul valorii:	Chiria de piață
Valoarea raportată:	Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficial, 51,12 euro/an echivalent 254,04 lei/an, excl. TVA
Scopul evaluării:	Evaluarea a fost efectuată 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:	577/27.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii Nr. 16830/01.09.2023

Noiembrie 2023

**Olga  
Olaru**

Semnat digital  
de Olga Olaru  
Data:  
2023.11.30  
17:34:07  
+02'00'

## Scrisoare de transmitere

Luni, 27 Noiembrie 2023

**În atenția:**   **Client:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855  
                  **Utilizator desemnat:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alți utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, în suprafața de 4,26 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter.**

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud-vest a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

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

Art. 697 Noul Cod Civil "(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (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 superficial, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată.

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

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea chiriei de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii Nr. 16830/01.09.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosință curți-constructii, identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, în suprafața de 4,26 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud-vest a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

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

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – chiria de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

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

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

Nr. crt.	Referința	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 superficialie, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficialie, excl. TVA	
						euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Apartament Nr. 1	150338	150338 UAT Ploiesti	4,26 € 21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei
TOTAL					4,26 € 21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei

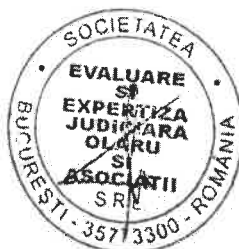
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023

4,9702 lei

Art. 697 Noul cod civil (1) În cazul în care superficialia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficialiar, titularul dreptului de superficialie dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață 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. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficialiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piata a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de superficialie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficialie 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  
Autorizație Nr.0600

## Cuprins

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

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	14
4.3.	Analiza ofertei.....	14
4.4.	Analiza cererii.....	15
4.5.	Echilibrul pieței .....	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare.....	16
6.2.	Abordarea prin piața.....	16
6.3.	Abordarea prin venit.....	17
6.4.	Abordarea prin cost.....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	20
7.1.	Analiza rezultatelor .....	20
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	21
8.	ANEXE .....	22

# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, în suprafața de 4,26 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud-vest a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

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

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

Tipul valorii – chiria de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția chiriei de piață este: “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

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



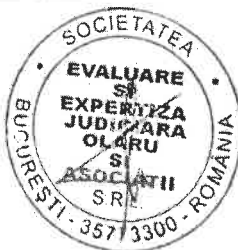
Concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficiar este:

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 suprafece, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată suprafece, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Apartament Nr. 1	150338	150338 UAT Ploiesti	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei
TOTAL					4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei

Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023

4,9702 lei

Art. 697 Noul cod civil T1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zone 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. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către suprafațar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piață a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit"



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

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

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

#### Adecvarea metodelor

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

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia

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

#### Cantitatea informațiilor

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

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

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;

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

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

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

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

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

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

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

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

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, în suprafața de 4,26 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud-vest a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisurilor furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

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

### **2.5. Scopul evaluării**

Evaluarea a fost efectuată în scopul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului identificat anterior. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

### **2.6. Tipul și premisa valorii**

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "chiria de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

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

### **2.7. Data evaluării**

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

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

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

### **2.9. Data inspecției**

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații

privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsuratori. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, în suprafața de 4,26 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud-vest a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri.

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

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

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

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

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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe. Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

#### Ipoteze speciale:

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

## 2.13. Tipul raportului

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

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

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

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

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților. De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

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

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

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

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

Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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



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



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

### 3. Prezentarea datelor

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

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, în suprafața de 4,26 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud-vest a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela construibilă.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

#### 3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud-vest a localității, fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială blocuri.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

#### 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 150338, înscris în Cartea Funciară Nr. 150338 UAT Ploiești, în suprafața de 4,26 mp, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter.

Imobilul evaluat este fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de

zonare și 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 pietei imobiliare**

### **4.1. Definirea pietei imobiliare**

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

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

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

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

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

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

### **4.3. Analiza ofertei**

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

Analiza ofertei a vizat anunțurile de închiriere teren, situat în Mun. Ploiesti, și în localitățile adiacente cu Mun. Ploiesti.

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

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



#### 4.4. Analiza cererii

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

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

#### 4.5. Echilibrul pieței

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

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

### 5. Analiza celei mai bune utilizări

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

*“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat. Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

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

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

Clientul nu a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism. Terenul este construit, fiind evaluat în ipoteza specială liber de construcții, parcela se presupune că este construibilă, fiind permisă utilizarea rezidențială. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se considera că este permisă legal utilizarea rezidențială.

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

Terenul evaluat prezintă forma regulată, este fără front stradal, accesul se realizează din strada secundară asfaltată, topografia terenului este plană, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se considera posibilă fizic utilizarea rezidențială.

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

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

**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

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

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

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea chiriei de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea chiriei de piață a terenului. Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

### 6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea/chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și

comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

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

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

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii/chiriei de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe. Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

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

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

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

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe. Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

### **6.3. Abordarea prin venit**

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

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

- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Aceasta metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea chiriei de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din pretul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflăției viitoare așteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului. Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării chiriei de piață. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

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

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

## 6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață. Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare). În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață. Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect. Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

$$\text{Cost de înlocuire brut (Costul de reconstruire brut)} - \text{Depreciere totală} = \text{Valoare/Costul de înlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.}$$

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

### Deprecieri

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică. Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

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

### Deprecierea fizică

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

## Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvati 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 caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea chirie de piață 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 suprafece, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată suprafece, excl. TVA	
					euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/luna	lei/luna	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curti-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Apartament Nr. 1	150338	150338 UAT Ploiesti	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei
TOTAL					4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei							
<p>Art. 697 Noul cod civil "1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafața, titularul dreptului de suprafață dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească. Valoarea estimată, propusă, aferent sumă datorată de către suprafața, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de piața a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi relins".</p>												

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

### Adecvarea metodelor

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

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

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

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

## Precizia

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

## Cantitatea informațiilor

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

## 7.2. Concluzia asupra valorii

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

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

Nr crt.	Referință	Adresa	Nr cad./Nr top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Chiria de piață propusă, estimată, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficiei, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată superficiei, excl. TVA	
					euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/lună	lei/lună	euro/an	lei/an
1	Teren intravilan, curți-construcții, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Apartament Nr. 1	150338	150338 UAT Ploiesti	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei
TOTAL					4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei

Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023

4,9702 lei

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



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



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

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

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

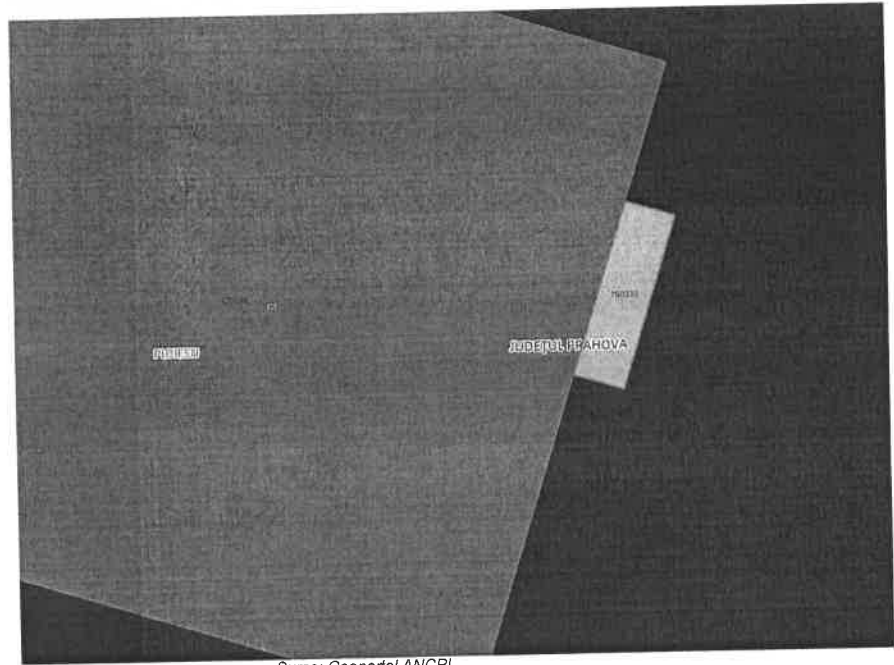
## 8. Anexe

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



Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr crt	Referinta	Adresa	Nr cad./ Nr top.	Nr Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL				
								Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc	
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	
1	Teren intravilan, curti-constructii, aferent balcon adiacent Apartamentului Nr. 1	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Apartament Nr. 1	150338	150338 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Fara front stradal	Aprox. dreptunghiulara	4,26	n/a	n/a	4,26	n/a	n/a	n/a	4,26	n/a	n/a	n/a
TOTAL								4,26	n/a	n/a	4,26	n/a	n/a	n/a	4,26	n/a	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCPI

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	<b>Descriere comparabile:</b>	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafața 4,26 mp, construit - balcon aferent Apartament Nr. 1, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Mun. Ploiești, Jud. Prahova, zona median-periferică de sud-vest a localității, fara front stradal. Vecinatati: zona rezidentiala blocuri, Utilitati la limita proprietatii: canalizare, gaze, energie electrica, rețea apa. Infrastructura rutiera: strazi asfaltate. Pretabil utilizare rezidentiala. Evaluat in ipoteza speciale: liber de constructii, parcela constructibila.	Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 3.000 mp, situat in loc. Strejnicu pe strada Principale, 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.  Pret oferta: 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA ID anunt: n/a	Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 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.  Pret oferta: 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA ID anunt: n/a	Teren intravilan, curti-construcții, suprafața 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.  Pret oferta: 1,00 euro/mp/luna, excl. TVA ID anunt: XB180300K
	Suprafata (mp)	4,26	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	1,00 €
	Pret Euro/mp/luna (unitate de comparatii)	1,00 €	1,00 €	1,00 €	5,507 €
	Pret Euro/luna		3.000 €	10.000 €	
	Link:		<a href="https://www.avb24.ro/anunturi/imobiliare-de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/apart-inchiriere-teren/9f371d33f731700ed74e881f73988a67.html">https://www.avb24.ro/anunturi/imobiliare-de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/apart-inchiriere-teren/9f371d33f731700ed74e881f73988a67.html</a>	<a href="https://www.avb24.ro/anunturi/imobiliare-de-inchiriat/terenuri/teren-str-casa/apart/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/4b80bf0b6771a99506cd499d1075.html">https://www.avb24.ro/anunturi/imobiliare-de-inchiriat/terenuri/teren-str-casa/apart/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie/4b80bf0b6771a99506cd499d1075.html</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchiriet-spatii-comerciale/ploiesti/cut/teren-construcții-de-inchiriat-XB180300K?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirection&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&amp;utm_term=5507-0-5507">https://www.imobiliare.ro/inchiriet-spatii-comerciale/ploiesti/cut/teren-construcții-de-inchiriat-XB180300K?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirection&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&amp;utm_term=5507-0-5507</a>
	Tranzactii / Oferte		Oferta Noiembrie 2023	Oferta Noiembrie 2023	Oferta Noiembrie 2023
	Data ofertei		1 €	1 €	1 €
	Pret de inchiriere (Euro/mp/luna)		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Explicatie		0%	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Deplin	Deplin	Deplin
1	Drept de proprietate	Deplin	Similar	Similar	Similar
	Explicatie		0%	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Fara	Fara	Fara
2	Restricții legale	Fara	Similar	Similar	Similar
	Explicatie		0%	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		De piata	De piata	De piata
3	Conditii de finantare	De piata	Similar	Similar	Similar
	Explicatie		0%	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Obiective	Obiective	Obiective
4	Conditii de vanzare	Obiective	Similar	Similar	Similar
	Explicatie		0%	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Nu	Nu	Nu
5	Chelt. necesare imediat dupa achizitie	Nu	Similar	Similar	Similar
	Explicatie		0%	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	Conditii ale pietei	Data evaluarii	Similar	Similar	Similar
	Explicatie		0%	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)		Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Apartament Nr. 1	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, zona Nord	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Barcanesti 107
7	Locuizare	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Apartament Nr. 1	Jud. Prahova, Loc. Strejnicu, zona Vest Ploiesti	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, 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 €

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATI

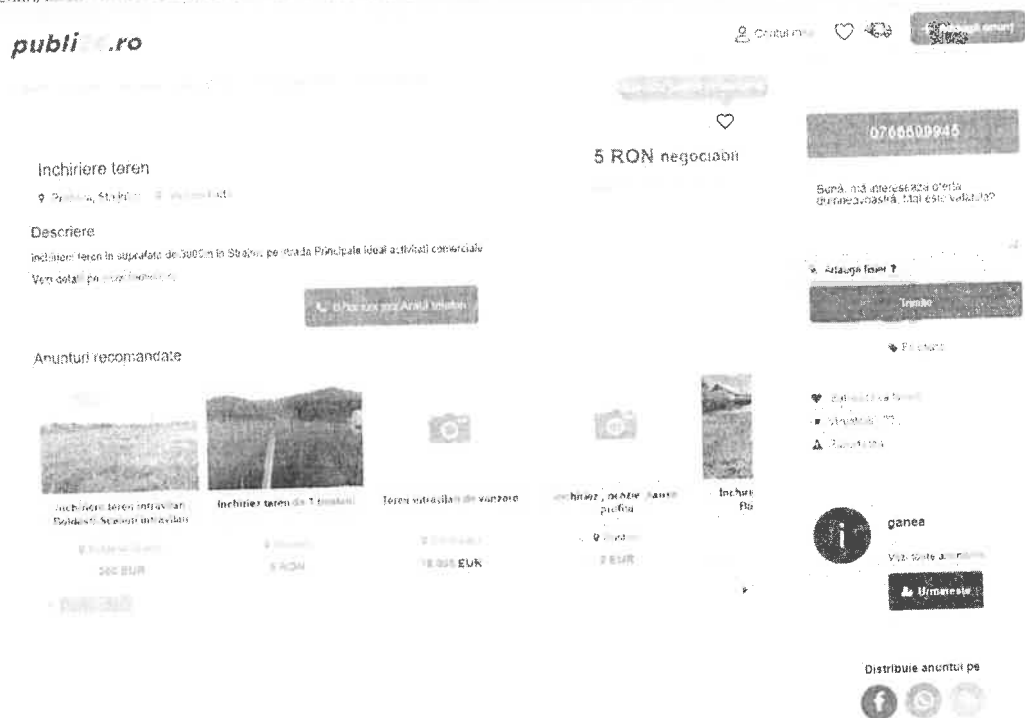
		Parcela fara front stradal	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata
Drum de acces			Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
Explicatie			0%	0%	0%
Ajustare in %			0 €	0 €	0 €
Ajustare in €			1 €	1 €	1 €
Pret ajustat (Euro/mp/luna)					
9	Topografie	Piana	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Explicatie		0%	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Similar	Similar
	Explicatie		Similar	0%	0%
	Ajustare in %		0 €	0 €	0 €
	Ajustare in €		1 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				
11	Suprafata (mp)	4,26	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 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				
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 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				
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 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				
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 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				
15	Zona de 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 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp/luna)				
16	Alti factori	Construit	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie	Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, parcela construabila	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)				
	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 plata unitara (Euro/mp/luna)	1,00 €	4,97 lei
Chiria de plata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 150338, Inscris in CF Nr. 150338 UAT Ploiesti (Euro/luna)	4,26 €	21,17 lei

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.  
Chiria de plata 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

**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](https://www.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-possibilitate-investitie/4fd80d9ffhg5771dd406d449gf4f05.html>  
publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ploiesti-de-inchiriat-possibilitate-investitie/4fd80d9ffhg5771dd406d449gf4f05.html

[illegible]

Comparabila 3 Link: [https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-construit-de-inchiriat-XB1B0300K?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm\\_term=5507-0-5507](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/ploiesti/sud/teren-construit-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-construit-de-inchiriat-XB1B0300K?utm\_source=imoradar24.ro&utm\_medium=redirect&utm\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-terenuri-ploiesti&utm\_term=5507-0-5507

inchiriez teren spatios/toturi din teren in str. Barcanesti 197, Ploiesti

5.507 € TVA/m<sup>2</sup>/an



1/30 Barcanesti 197

2/30 Barcanesti 197



Descriere

Imobilul este situat in str. Barcanesti 197, Ploiesti, pe o suprafata de 10.000 m<sup>2</sup>. Este un teren construit, potrivit pentru inchiriere sau vanzare. Imobilul este in stare buna si este potrivit pentru o varietate de utilizari, inclusiv pentru activitati comerciale sau industriale. Pentru mai multe detalii, va rugam sa contactati agentul nostru.

Specificatii

Suprafata totala	10.000 m <sup>2</sup>
Suprafata construita	10.000 m <sup>2</sup>
Cladirea	10.000 m <sup>2</sup>
Cladirea, inchiriere	10.000 m <sup>2</sup>
Proiectant	10.000 m <sup>2</sup>
Proiectant	10.000 m <sup>2</sup>

Adina Neutator  
0725 704 076  
Trimiteti mesaj  
Trimiteti mesaj unui prieten pe

ALTE DETALII  
Pentru mai multe detalii, va rugam sa contactati agentul nostru.

ALTE CARACTERISTICI  
Pentru mai multe detalii, va rugam sa contactati agentul nostru.

Harta localizare subiect si comparabile



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad / Nr. top	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Chiria de piata propusa, estimata, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată suprafață, excl. TVA		Valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată suprafață, 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. 1	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Parter, Apartament Nr. 1	150338	150338 UAT Ploiesti	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei
TOTAL					4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	4,26 €	21,17 lei	51,12 €	254,04 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023					4,9702 lei							

Art. 697 Noul cod civil: "(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață dătează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. (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 suprafațiar, excl. TVA, a fost calculată având în vedere valoarea chiriei de plată a terenului pe zona analizată. Potrivit Noului Cod Civil, Art. 694, "Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit"



Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad. / Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	04.09.2023	150338	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 136913/04.09.2023	Domeniul privat
2	11.01.2023	150338	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:100	Ing. Otava Angelo-Costin	Ref: 11.01.2023	Suprafata 4,26 mp
3	30.05.2023	n/a	HOTARAREA NR. 252/30.05.2023, Anexa 1, 2	Consiliul Local al Municipiului Ploiesti	Ref: 252/30.05.2023	Domeniul privat

Lista documentelor lipsa

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



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150338 Ploiești

Nr. cerere 136913  
Ziua 04  
Luna 09  
Anul 2023

Cod verificare  
100155493588



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Baraoltului, Nr. 11, Bl. 46, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	150338	4	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan în suprafața de 4,26 mp., aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Intravilan, Str. Baraoltului, Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Ap. 1

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
106553 / 03/07/2023 Act Administrativ nr. 252, din 30/05/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF: 2844855	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

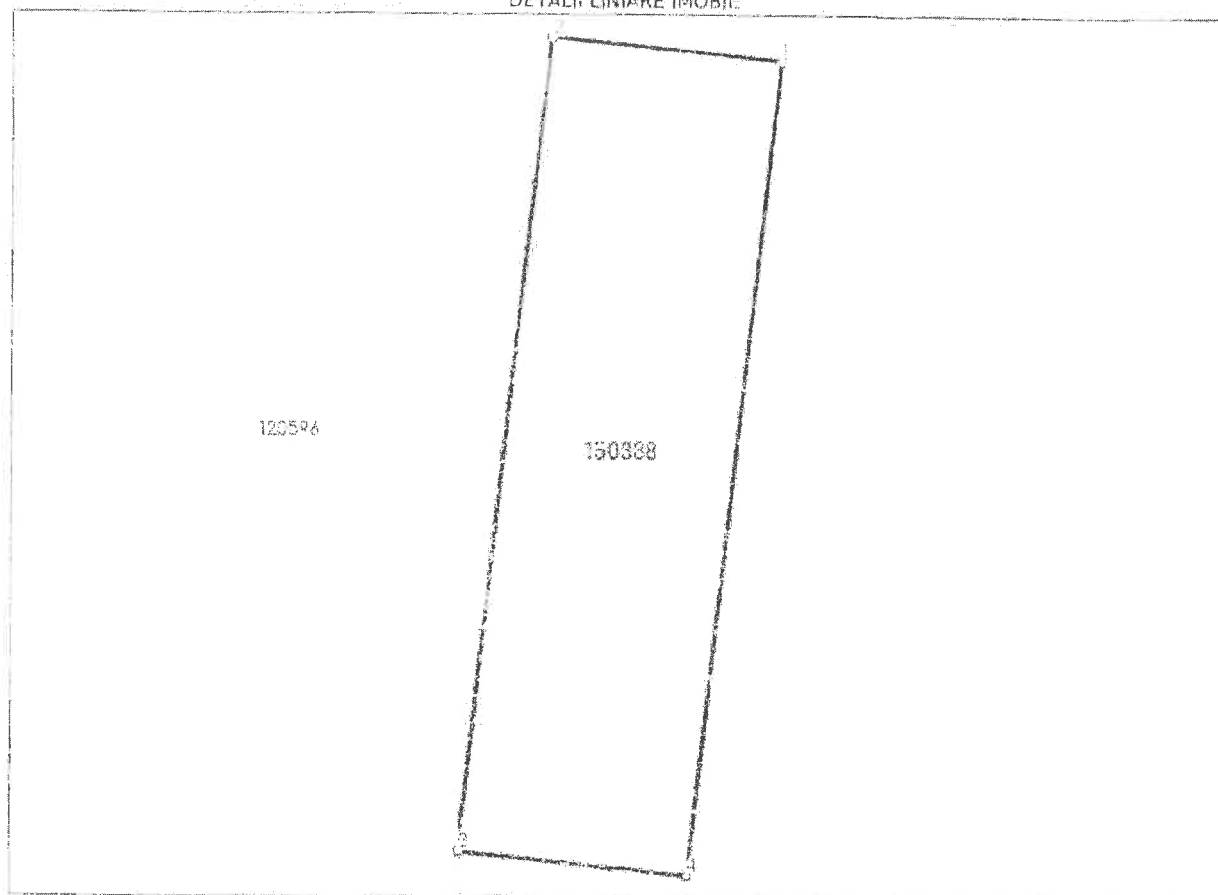
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
150338	4	Teren intravilan cu suprafața de 4.26 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Intravilan, Str. Baraoltului, Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Ap. 1

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.1
2	3	3.87
3	4	1.1
4	1	3.87

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

04/09/2023, 11:07

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

**HOTĂRÂREA NR. 252**

**privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Str. Baraoltului, nr. 11, bl. 46, adiacent apartamentului nr.1, din blocul 46, sc. A, parter**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 316/29.05.2023 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa și Costel Andreescu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 142/29.05.2023 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 883/29.05.2023 referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Str. Baraoltului, nr. 11, bl. 46, adiacent apartamentului nr. 1, din blocul 46, sc.A, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 29.05.2023;

Văzând Raportul din data de 24.05.2023 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

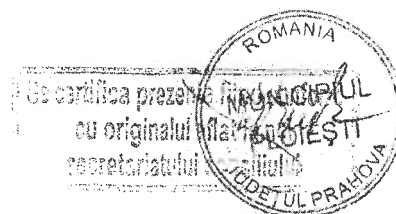
În conformitate cu prevederile art. 553, art. 859, alin. 2 și ale art. 1138 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 36 alin. (1) și (2) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139, art. 196 alin.(1) lit. a) și ale art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 4,26 mp, situat în Ploiești, Str. Baraoltului, nr. 11, bl. 46, adiacent apartamentului nr. 1 din blocul 46, scara A, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



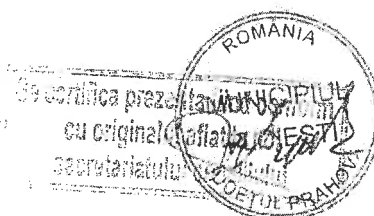
Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Ionescu Daniela Elena și Direcției Gestiune Patrimoniu prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 30 mai 2023**

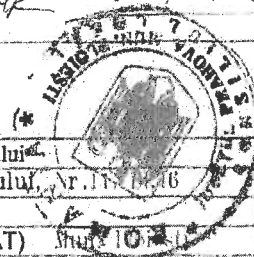
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Alexandru-Dragoș MĂCHIȚESCU**

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

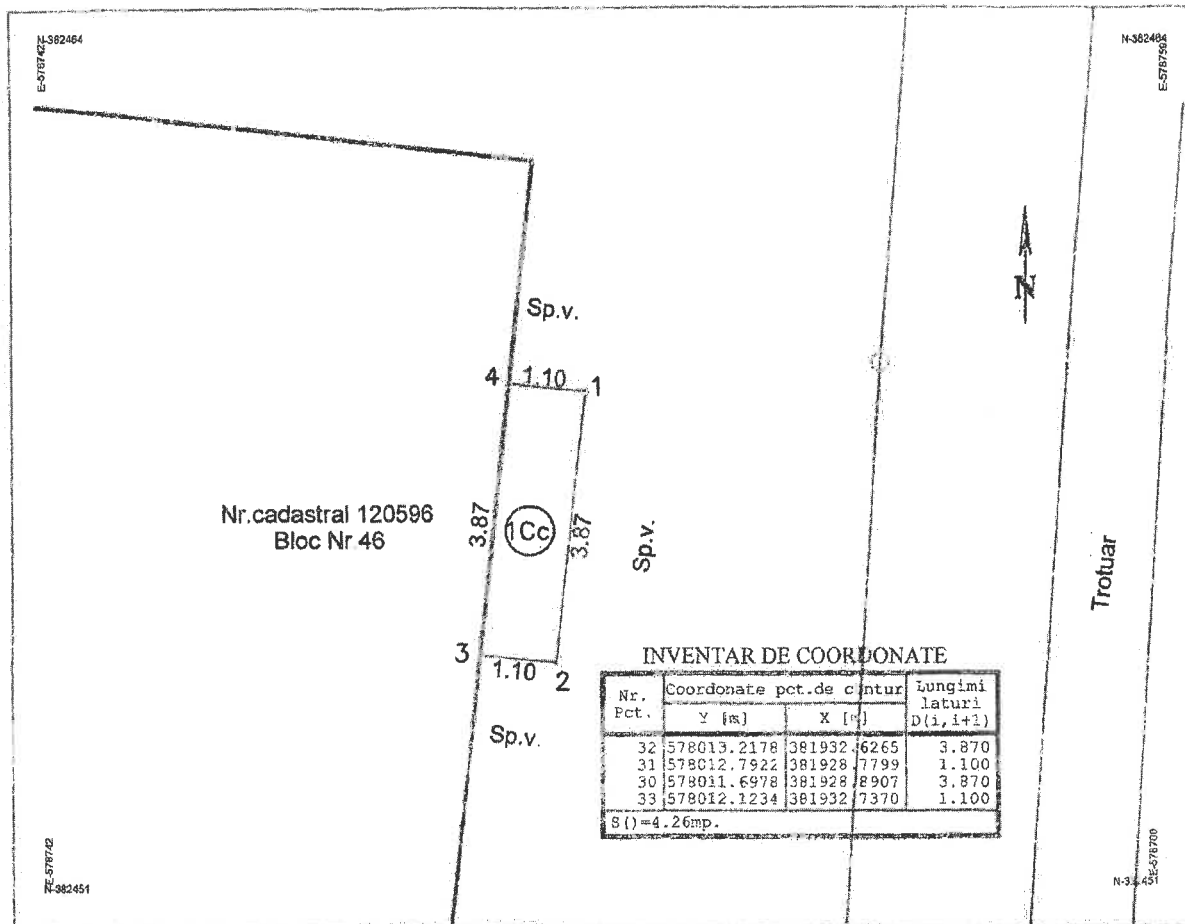


ANEXA NR. 1 LA HCL NR 252/2023

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Sc. 1:100



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului = 4 (mp)	Adresa imobilului
		Intravilan, Str. Baraoltului, Nr. 11, Bl. 46
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	



INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct. de centr		Longimi laturi
	Y [m]	X [m]	D(1,i+1)
32	578013.2178	381932.6265	3.870
31	578012.7922	381928.7799	1.100
30	578011.6978	381928.2907	3.870
33	578012.1234	381932.7370	1.100

S()=4.26mp.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1			Teren intravilan in suprafata de 4.26 mp., aferent la conului adiacent apartamentului situat in: Muni. Ploiesti, Str. Baraoltului Nr. 11, Bl. 46, Sc. 3, Ap. 1
Total			

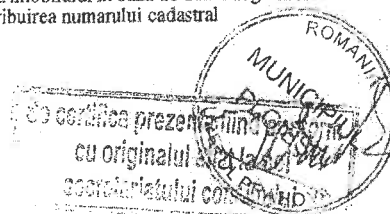
B. Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

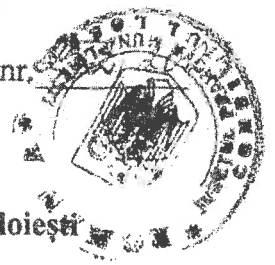
Suprafata totala masurata a imobilului = 4.26 mp.  
Suprafata rotunjita = 4 mp.

EXECUTANT:  
PROIECTANT AUTORIZAT DE A.N.C.P.I.:  
S.C. Terra Geodesis Solution S.R.L.  
PERSONA FIZICA AUTORIZATA DE A.N.C.P.I.:  
ing. Otava Angelo Costin  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.  
OTAVA ANGELO-COSTIN  
Semnat digital de OTAVA ANGELO-COSTIN  
Data: 2023.01.11 13:12:09 +C2G37  
Data: 01.2023

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



Anexa nr.2 la H.C.L. nr.



**Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești**

0	1	3	
	Ploiești, Strada Baraoltului, nr.11, bl.46,	Teren adiacent apartamentului nr.1 din blocul 46, scara A, parter	Suprafață = 4,26 m.p.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
*Amedeo Florin VĂBÎRCĂ*

**ȘEF SERVICIUL INVENTARIERE  
ȘI EVIDENȚĂ BUNURI**  
*Gabriela MÎNDRUȚIU*

**ȘEF SERVICIUL INVENTARIERE BUNURI,**  
*Mădălin NEGOIȚĂ*

Întocmit: Consilier SIEB Dima Elena Daniela  
Consilier SIB Dudu Ionela

*1.4*



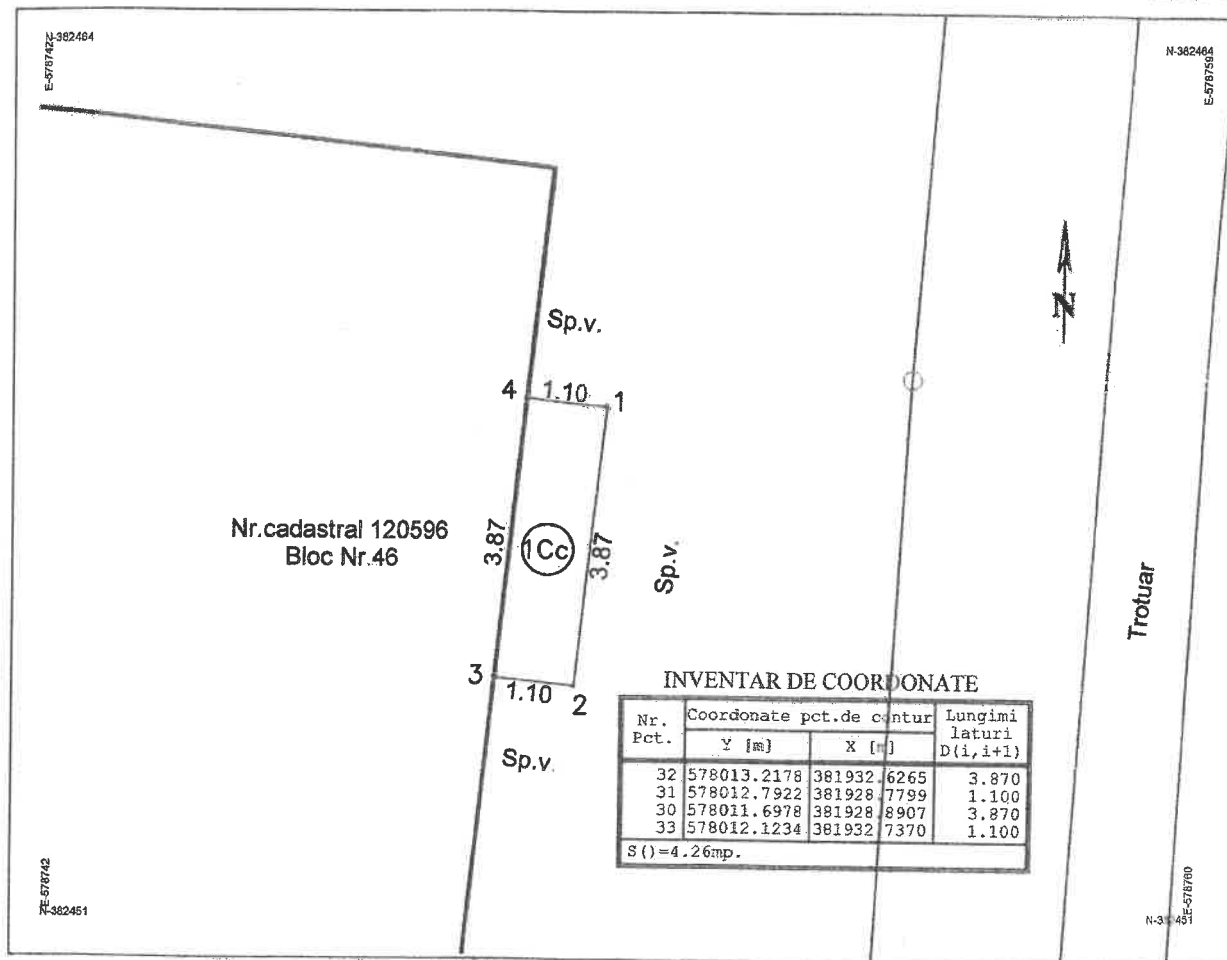


anexa nr 2 la HCL

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Sc. 1:100



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului = 4(mp)	Adresa imobilului
		Intravilan, Str. Baraoltului, Nr. 11, Bl. 46
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 4.26mp., aferent balconului adiacent apartamentului situat in:
			Mun. Ploiesti, Str. Baraoltului, Nr. 11, Bl. 46, Sc. A, Ap. 1
	Tota		

B. Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
	Tota		

Suprafata totala masurata a imobilului = 4.26mp.  
Suprafata rotunjita = 4mp.

EXECUTANT:  
PROIECTANT AUTORIZAT DE A.N.C.P.J.:  
S.C. Terra Geodesis Solution S.R.L.  
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA DE A.N.C.P.J.:  
ing. Otava Angelo Costin

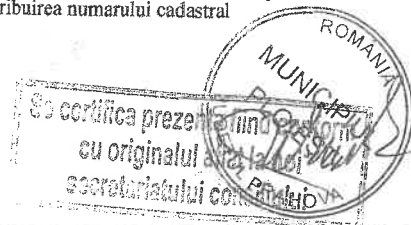
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

OTAVA ANGELO-COSTIN  
Semnat digital de OTAVA ANGELO-COSTIN  
Data: 2023.01.11 13:12:09 +02'00'

Data: 01.2023

INSPECTOR:

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



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

*nr. 15/ 15.01.2024*

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 4, 26 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter**

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

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești număr 252/30.05.2023 suprafața de teren de 4,26 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

În conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2098/09.08.2013, doamna Ionescu Daniela-Elena deține în proprietate apartamentul situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 19982/14.10.2022 doamna Ionescu Daniela Elena solicită rezolvarea situației juridice a terenului aflat sub balconul construit situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter, în vederea intrării în legalitate.

Terenul pe care este edificat balconul este înscris în Cartea Funciară nr. 150338 cu nr.cadastral nr. 150338.

Potrivit art.693 alin(1) din Codul Civil, “superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialiarul dobândește un drept de folosință.

În conformitate cu prevederile art. 694 din Codul Civil „dreptul de suprafață se poate constitui pe o perioadă de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.”

Conform art. 697 alin(1) din Codul Civil „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficialiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

În cadrul sesiunii Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 28.07.2023, cererea doamnei Ionescu Daniela-Elena privind încheierea unei forme contractuale pentru suprafața de teren solicitată, a fost avizată favorabil, consemnându-se în procesul verbal „transmitere spre evaluare”.

Obiectul contractului de suprafață ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafață de 4,26 m<sup>2</sup>, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, 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 Ploiești, pentru evaluarea terenului situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter, în vederea stabilirii cuantumului redevenței pentru suprafață.

Conform Raportului de evaluare nr.577/27.11.2023 transmis de către Evaluare si Expertiză Judiciară Olaru și Asociații, pentru terenul în suprafață de 4,26 m<sup>2</sup>, Carte funciara nr.150338, nr. cadastral 150338, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

-valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficialiar anuală **254,04 lei ≈ 51,12 euro**

-valoare estimată, propusă, aferent sumă datorată de către superficialiar lunară **21,17 lei ≈ 4,26 euro**

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

Valorile nu contin TVA

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de superficie pentru suprafața de teren de 4,26 m<sup>2</sup>, adiacentă imobilului situat în Ploiești, strada Baraoltului, nr.11, bl.46, sc.A, ap.1, parter.

**Consilieri:**

Marcu Valer

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Viscan Robert-Ionu

Cristian Mihai Ganea