

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea terenurilor în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> cota indiviza din 338 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149518, Carte Funciară 149518) și în suprafața de 61 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149502, Carte Funciară 149502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr.1**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vîscan Robert - Ionuț, Ganea Cristian Mihai, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.2023, și sub nr. \_\_\_\_\_ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenurilor în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149518, Carte Funciară 149518) cota indiviza din 338 m<sup>2</sup> și în suprafața de 61 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149502, Carte Funciară 149502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr.1.

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> cota indiviza din 338 m<sup>2</sup> și terenul de sub construcția cu număr cadastral 123302-C1 în suprafața de 61 m<sup>2</sup> situate în Ploiești str. Dr. Bagdazar, nr.1, fac parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.13/31.01.2023.

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

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

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

Având în vedere avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 19.12.2023;

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

## HOTĂRĂȘTE

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

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

- suma de 213.112 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> cotă indiviza din 338 m<sup>2</sup>.
- suma de 51.585 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A. pentru terenul în suprafață de 61 m<sup>2</sup>.

**Art.3(1).** Aprobă vânzarea către doamna Manescu Severina a terenurilor în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> cotă indiviza din 338 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149518, Carte Funciară nr. 149518) și în suprafață de 61 m<sup>2</sup> (nr. cadastral 149502, Carte funciară nr. 149502), identificate conform planurilor de amplasament și delimitare – Anexa nr.3 și Anexa nr.4 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art.5.** Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Mănescu Severina prevederile prezentei hotărâri.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

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

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

---

**RAPORT DE EVALUARE**

**Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafata de 338 mp, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	02.10.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9744 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 57.460 euro echivalent 285.829 lei, excl. TVA
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	02.10.2023
Numar raport:	513/02.10.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023

Octombrie 2023

**Olga  
Olaru**

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

## Scrisoare de transmitere

Luni, 2 Octombrie 2023

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

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

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

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

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

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

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafața de 338 mp, forma neregulată, front stradal 5,82 ml la strada asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

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

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

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

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 02.10.2023.

Data raportului – 02.10.2023.

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

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

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

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

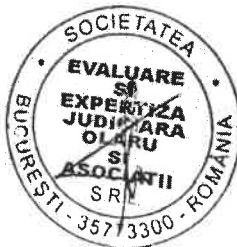
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

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

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



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



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

## Cuprins

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

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



# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafața de 338 mp, forma neregulată, front stradal 5,82 ml la strada asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

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

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 02.10.2023.

Data raportului – 02.10.2023.

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

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

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

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

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

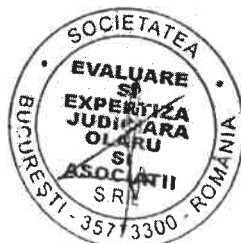
Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149518, inscris in Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti	57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
TOTAL		57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829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

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023

4,9744 lei



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



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

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

#### Adecvarea metodelor

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

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

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

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

#### Precizia

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

#### Cantitatea informațiilor

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

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

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

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, 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 intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciară Nr. 149518 UAT Ploiești, în suprafața de 338 mp, formă neregulată, front stradal 5,82 ml la strada asfaltată, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Curs de schimb BNR la data de 02.10.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9744 lei.

### **2.5. Scopul evaluării**

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

### **2.6. Tipul și premisa valorii**

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

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

### **2.7. Data evaluării**

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Octombrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 02.10.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 02.10.2023.

## **2.9. Data inspecției**

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

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, liber de construcții, are destinația de curte (comuna), fiind situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1.

Accesul se face din strada secundară asfaltată, Str. Doctor Bagdazar. Terenul este în suprafața de 338 mp, forma neregulată, front stradal 5,82 ml la strada secundară asfaltată. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinătăți: zona comercială, rezidențială.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația

juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

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

## **2.13. Tipul raportului**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

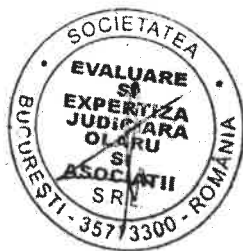
Standardele considerate în evaluare:

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

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



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



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

### 3. Prezentarea datelor

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

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

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

#### 3.2. Localizare. Analiza zonei

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

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

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

#### 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

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

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



strada secundară asfaltată. Se presupune că parcela este construibilă, Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism.

Harta cu amplasamentul proprietății evaluate și a comparabilelor selectate în grila de piață se prezintă în Anexele raportului de evaluare.

### **3.4. Descrierea construcțiilor**

Construcțiile nu fac obiectul evaluării.

## **4. Analiza pieței imobiliare**

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

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

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

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

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

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

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

### **4.3. Analiza ofertei**

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

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

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 152 – 166 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

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

#### 4.4. Analiza cererii

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

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

#### 4.5. Echilibrul pieței

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

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

### 5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

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

**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al 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.

**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 cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

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

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

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

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

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

## 6.2. Abordarea prin piata

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

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

**Metoda comparației directe** este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin 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 coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

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

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

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

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

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

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

### 6.3. Abordarea prin venit

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

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

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

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

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

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

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de 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 refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeași vechime, marime si finisaje.

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

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine

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

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

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

### **Deprecieri**

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

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

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

### **Deprecierea fizică**

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

### **Deprecierea funcțională**

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

### **Deprecierea externă**

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

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

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

## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

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

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

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

Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piața sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

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

#### Adecvarea metodelor

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

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

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

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

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

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, quantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de 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 valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.



## 7.2. Concluzia asupra valorii

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

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

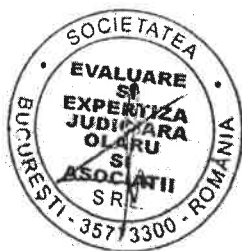
Nr. crt.	Referința	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, rotunjită, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149518, înscris în Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti	57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829 lei
TOTAL		57.460 €	285.829 lei	57.460 €	285.829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

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023

4,9744 lei



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



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

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

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

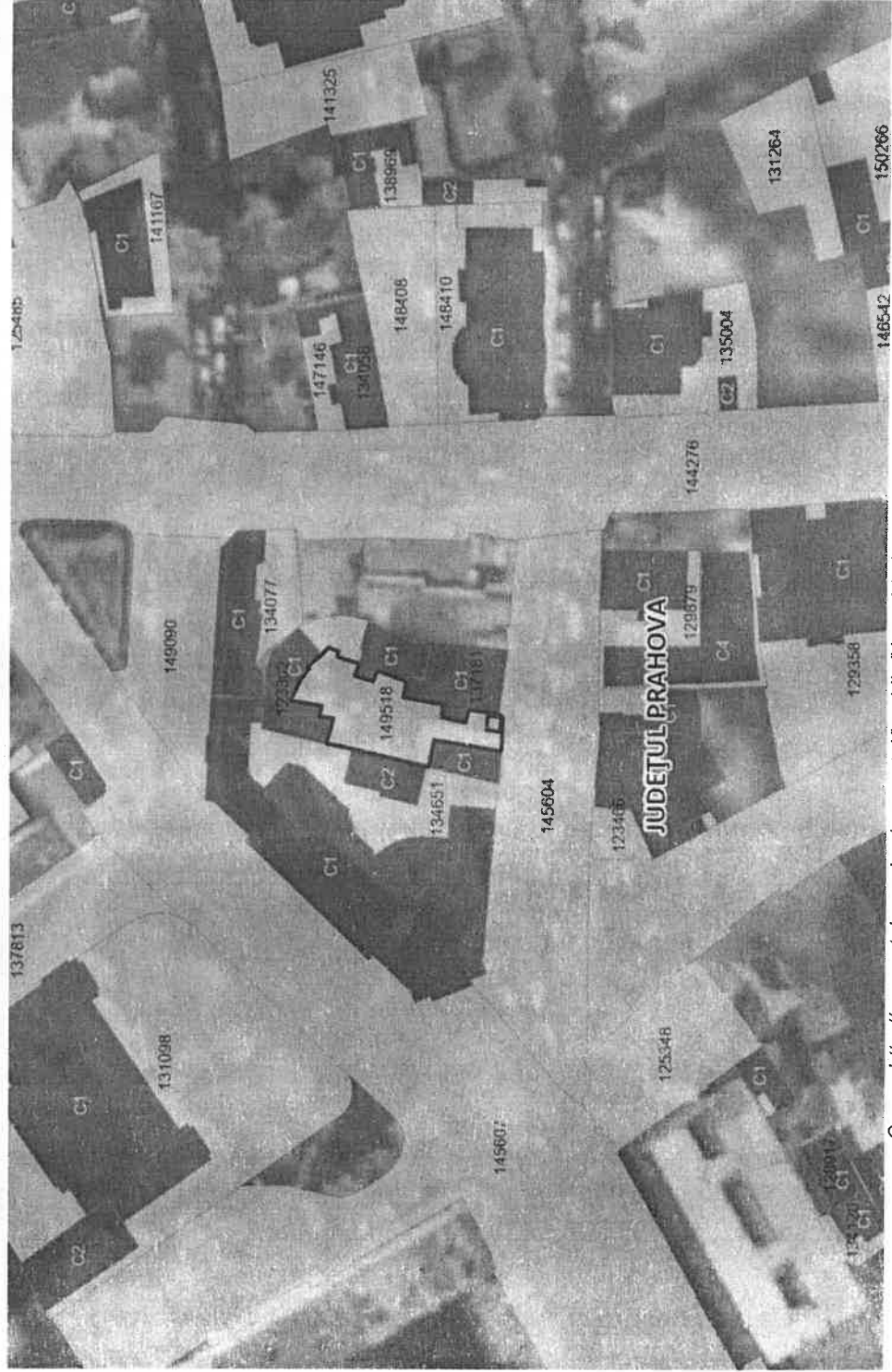
## 8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspecție

## 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 mp	Cota indiviza mp	%	mp	mp	mp	sol	mp	mp
1	Teren intravilan	Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova	149518	149518	Curti- constructii	Da, deschidere 5,82 m la strada secundara asfaltata	Forma neregulata	338	n/a	n/a	338	n/a	n/a	338	n/a	n/a

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



Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.		Elemente de comparatie		Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabile		Comparabila 2		Comparabila 3					
		Descriere comparabile:		Teren intravilan, avand destinatia de teren-curte comuna, categoria de folosinta curti-construcții, liber de constructii, identifi cat cu nr.cad. 149518, inscns in Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploesti, in suprafata de 338 mp, front strada 5, 82 ml, forma neregulata, situat in Mun. Ploiesti, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova, cartier Democratiei, la limita cu zona centrala. Vecinatati zona mixta: comerciala, rezidentiala. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Infrastructura rutiera: strada secundara asfaltata. Pretiabili utilizare curenta (utilizare comerciala, rezidentiala).		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafata de 960 mp, front strada cca 4 m la Str. Elena Doamna 52, in spate deschidere cca 15 ml, situat in zona centrala. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Accesul prin strada secundara asfaltata. Pretiabili rezidential, comercial. Vecinatati - zona preponderent rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Pret oferta: 160.000 euro, negociabil ID anunt: n/a		Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 228,70 mp + intare comun in indiviziune 1/2 din cale acces, respectiv 25,30 mp mp, front strada cca 6 ml, 11 ml in spate. CU POT: 50 %, CUT 1,5, locuinte regim P + 2. Utilitati zona: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata. Terenul se afla pe Str. Maramures 25. Acces strada secundara asfaltata. Pretiabili rezidential, comercial. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Pret oferta: 38.000 euro, negociabil ID anunt: X5V61307R		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafata de 630 mp, dubla deschidere 29,49 m la Str. Pletari x Str. A. Manuza, situat in zona centrala, in imediata vecinatate a Stadionului Ilie Oana. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Accesul prin strada secundara asfaltata. Vecinatati - zona mixta: comerciala, rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Pret oferta: 96.000 euro, negociabil ID anunt: XBP71300J	
		Suprafata (mp)		338		960		228		630							
		Incadrare PUG/PUZ		n/a		n/a		n/a		n/a							
		CUT max:		n/a		n/a		n/a		n/a							
		POT max:		n/a		n/a		n/a		n/a							
		Pret Euro / mp (unitate de comparatie)		170,00 €		166,67 €		166,67 €		152,38 €							
		Link:		<a href="https://www.comino.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he567f8984127592e999h16694ae0.html">https://www.comino.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he567f8984127592e999h16694ae0.html</a>		<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/ultracentral/teren-construcții-de-vanzare-X5V61301R?lista=30909054&amp;listing=1&amp;q=la=lista&amp;la=lista&amp;aj=3662069014">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/ultracentral/teren-construcții-de-vanzare-X5V61301R?lista=30909054&amp;listing=1&amp;q=la=lista&amp;la=lista&amp;aj=3662069014</a>		<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/central/teren-construcții-de-vanzare-XBP71300?lista=309090654&amp;harta=1&amp;q=la=lista&amp;la=lista&amp;aj=a=lista&amp;imodiv=3662069014">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/central/teren-construcții-de-vanzare-XBP71300?lista=309090654&amp;harta=1&amp;q=la=lista&amp;la=lista&amp;aj=a=lista&amp;imodiv=3662069014</a>									
Tranzactie / Oferta		Data ofertei		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta							
		Pret de vanzare (Euro / mp)		167 €		167 €		167 €		152 €							
		Explicatie		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata							
		Ajustare in %		-1%		-1%		-1%		-2%							
		Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €							
		Drept de proprietate		Depin		Depin		Depin		Depin							
		Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar							
		Ajustare in %		0%		0%		0%		0%							
		Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €							
		Restrictii legale		Fara		Fara		Fara		Fara							
		Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar							
		Ajustare in %		0%		0%		0%		0%							
		Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €							
		Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata							
		Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar							
		Ajustare in %		0%		0%		0%		0%							
		Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €							
		Chelt. necesare imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu							
		Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar							
		Ajustare in %		0%		0%		0%		0%							
		Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €							
		Conditii ale pietei		Similar		Similar		Similar		Similar							
		Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar							
		Ajustare in %		0%		0%		0%		0%							
		Pret ajustat (Euro/mp)		165 €		165 €		165 €		150 €							
		Data ofertei		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta							
		Data ofertei		167 €		167 €		167 €		152 €							

7	Localizare	Mun. Ploiesti, Str. Doctor Bagdasar Nr.1, Jud. Prahova	Str. Elena Doamna 52, zona centrala	Str. Maramures 25, zona centrala	Str. Pielan x Str. A. Vlahuta, zona centrala
	Explicatie	Zona centrala	Interior (dif. pret zona piata)	Interior (dif. pret zona piata)	Interior (dif. pret zona piata)
	Ajustare in %		3%	3%	14%
	Ajustare in €		5 €	5 €	20 €
8	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Drum de acces	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
9	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Topografia	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
10	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie				
	Ajustare in %		0%	0%	0%
11	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Suprafata (mp)	338,00			
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
12	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Forma	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma regulata
	Explicatie	teren-curte cumuna	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
13	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Deschidere (m)	Da   5,82 m la strada secundara asfaltata	Da   cca 4 m la strada secundara asfaltata	Da   cca 6 m la strada secundara asfaltata	Da   cca 30 m la strada secundara asfaltata
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
14	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Utilitati	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie	Racordat la utilitatile zonei	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
15	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Zonare   Utilizare	Comerciala / Rezidentiala	Rezidentiala   Comerciala	Rezidentiala   Comerciala	Rezidentiala   Comerciala
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
16	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Alti factori	Necesita PUZ pentru dezvoltare - deschidere la strada sub limita prevazuta in lege	Necesita PUZ, pentru dezvoltare	Necesita PUZ, pentru dezvoltare	Nu necesita PUZ, pentru dezvoltare
	Explicatie	Liber de constructii	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Superior (cost PUZ 5 euro/mp)
	Ajustare in %		0%	0%	-3%
	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	165 €
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		5 €	5 €	
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		3%	3%	15%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		5 €	5 €	10%
	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		3%	3%	25%
					17%
					165 €
Valoare unitara (Euro/mp)		Euro	170 €	170 €	165 €
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 149518, inscris in Cartea Funciara Nr. 149518 UAT Ploiesti (Euro)			845,65 lei		
			57.460,00 €		
Comparabila 1 si 2 prezinta cea mai mica ajustare bruta procentuala, Comparabila 2 fiind cea mai similara cu Subiectul. Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 2. Ajustarile sunt explicate in grila.			285.829,00 lei		
Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023			4,9744 lei		

## Anexa 3: Comparabile

**Comparabila 1**    Link: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he5678984127592e6g99hgj6694eeh0.html>  
[romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he5678984127592e6g99hgj6694eeh0.html](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he5678984127592e6g99hgj6694eeh0.html)

**romimo.ro**

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Salveaza anuntul pe mail bunici

Contul meu



+ Adaugă anunț

### Teren central de vanzare

Prahova, Ploiesti Central    Vezi pe hartă

#### Descriere

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

Anunturi recomandate

**160 000 EUR negociabil**

Valutarea este de 160 000 46 50

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

**Comparabila 2**

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/ultracentral/teren-construcții-de-vanzare-XSV61301R?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014>

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

38.000 €

1-800-955-7667

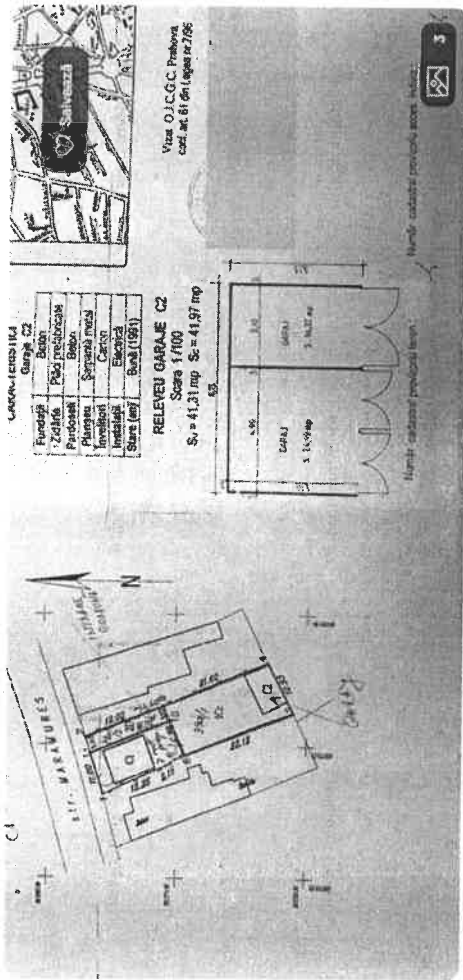
**Mihaela Tanase Alexe**  
TRUISM IMOBILIARA

0722 620 604

0720 025 971 / 0720 025 973

Trinite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



© 2005 Pearson Education, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Any unauthorized reproduction or distribution of this work in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from Pearson Education, Inc., is prohibited. All trademarks are the property of their respective owners.

Accumulative

9 **VeriPrint**

### Descrivere

teren intravilan 228, 70 mp plus intrare conturata cu vecinii, din dreapta, corănduiză de 12 din cădea de acces, respectiv din terenuri în suprafață totală de 50, 50 mp, adică 25, 30 mp, adică terenuri de descinde la 11 mp, utilizati în fata terenului, pe teren de 2, 2 mp, are cadastru și intravilan de 20, 50 mp, CUT 1, 5, vizionat de Mihaela Tarase.

- funcţiune dominantă, funcţie individuală cu regim de muncă redus (1-2 funcţii complementare, instituţii şi servicii complexe, activităţi culturale, funcţii complementare, instituţii şi servicii complexe, activităţi culturale)

Comparabila 3

Link: [https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P113001?lista=309090654&harta=1&pagina=lista&s\(o=lista&s\(o=lista&imoidvz=3662069014](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P113001?lista=309090654&harta=1&pagina=lista&s(o=lista&s(o=lista&imoidvz=3662069014)

[imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P113001?lista=309090654&harta=1&pagina=lista&s\(o=lista&s\(o=lista&imoidvz=3662069014](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P113001?lista=309090654&harta=1&pagina=lista&s(o=lista&s(o=lista&imoidvz=3662069014)

100

29.15

12.13

7.54

3

10.52

4

9.30

5

15.86

8

100

29.15

12.13

7.54

3

10.52

4

9.30

5

15.86

8

96.000 €

Simulează credit

Emanuel Paun

0773 900 300

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Vanzare teren intravilan, zona Centrala, cu suprafata de 631 mp si doua fronturi stradale de 30 ml, respective 29 ml, P.O.T. 50% C.U.T. 15% avand aviz favorabil pentru constructia terenului de inchiriere P+2, avand potential pentru construirea unei case rezidentiale si pentru site activitat. Terenul este un teren de strada fara utilitati.

Specificatii

Adresa: Ploiesti	631 mp	Actualizat in 01.06.2023
Suprafata teren	constructii	
Tip teren	intravilan	
Catigorie teren	30 m	
Front strada	2	
No. fronturi		





Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

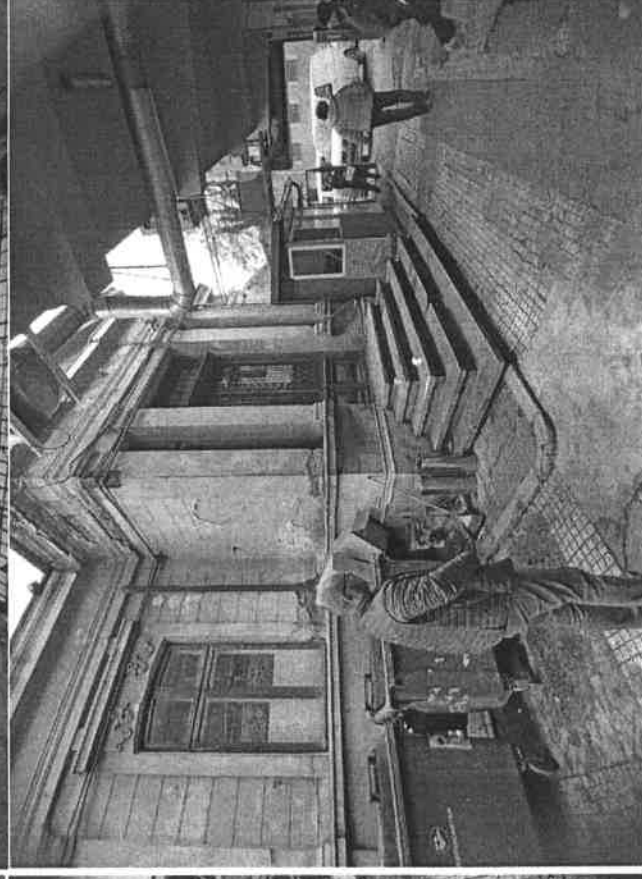
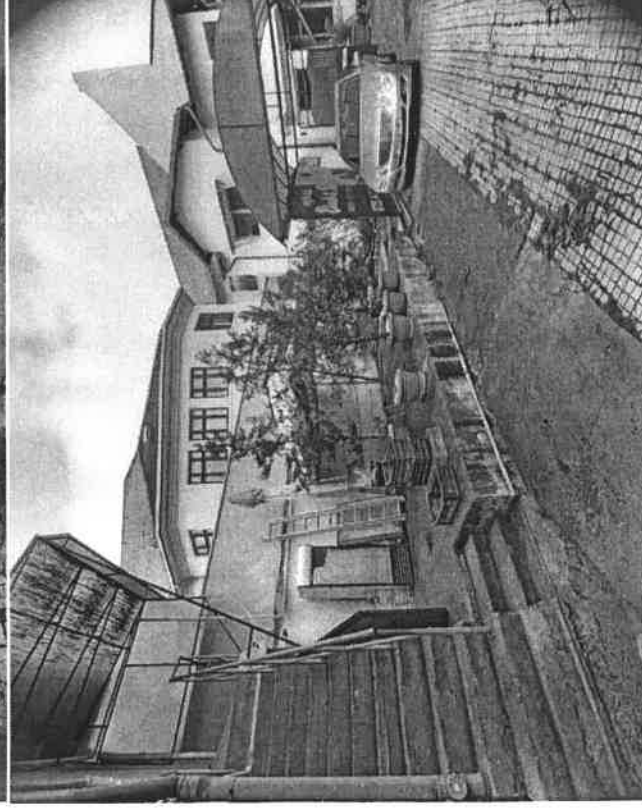
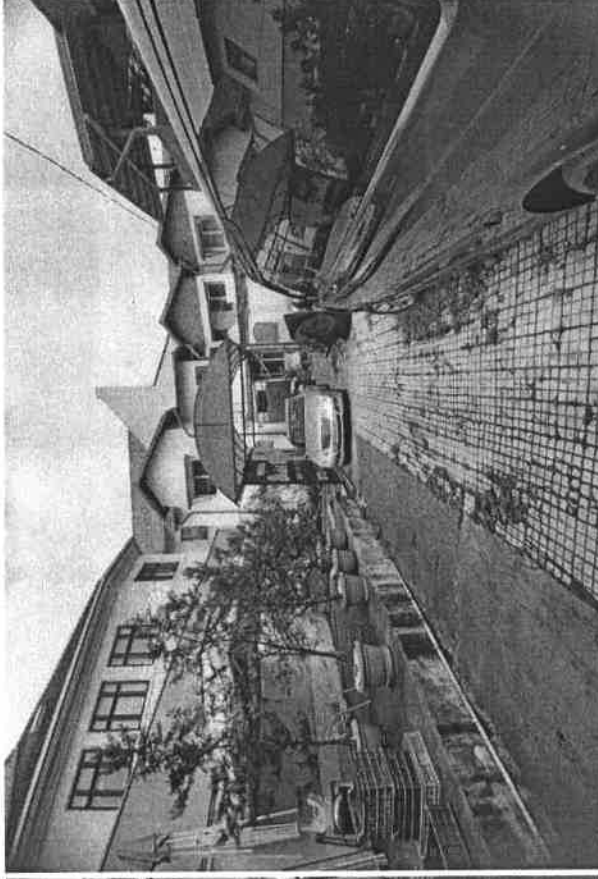
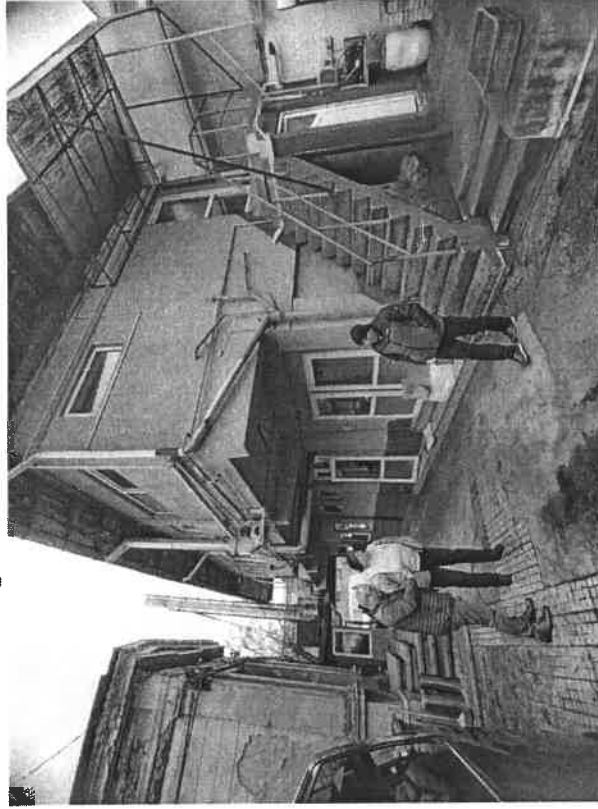
Anexa 5: Lista documentelor

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

Lista documentelor lipsa

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

## Anexa 6: Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 149518 Ploiești

Nr. cerere 26688  
Ziua 28  
Luna 02  
Anul 2023

Cod verificare  
100128489469



TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

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

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

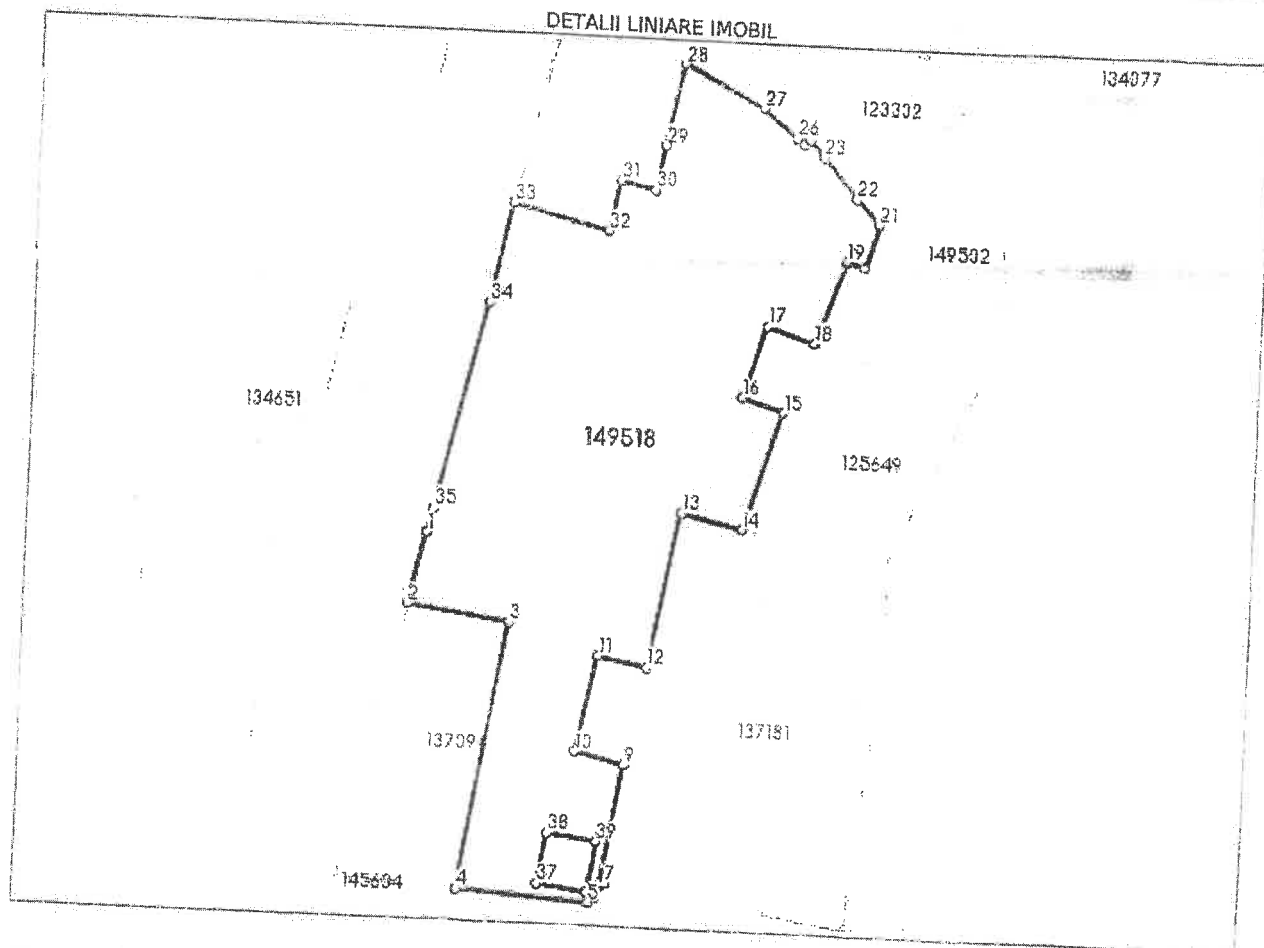
**C. Partea III. SARCINI**

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

**Teren**

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

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	338	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.263
4	5	5.827
7	8	0.23

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	4.469
5	6	0.422
8	9	5.278

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	11.972
6	7	0.719
9	10	2.22

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

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

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

Data soluționării,

07-03-2023

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
 GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

**HOTĂRÂREA NR. 13**

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

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

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

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

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

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

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

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

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

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

**Data în Ploiești, astăzi, 31 ianuarie 2023**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Valentin MARCU**

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



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

ANEXA NR.1 LA HCL 13/2023



**TABEL**

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

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

**Direcția Gestiune Patrimoniu,**

**Director Executiv**  
Carmen Daniela BUCUR

**Director Executiv Adjunct,**  
Amedeo Florin TABÎRCĂ

**Serviciul Intabulări Bunuri,**  
**Șef Serviciu**  
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit:  
Negulescu Florentina-consilier  
Simu Sorin-consilier

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

nr. cadastral	Sursă de măsurare	Adresa imobilului
399mp		Mtin. Ploiesti, str. Doctor Bogdan, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova

Caracteristici Funciare		UNIT	PLOKIST I	
nr. parcelă	Categori de teren	Sursă de măsurare	A Dăa adăscă la teren	Metodă
1	C-c	399		
Total		399	S. Dăa adăscă la construcții	

Coef. const.	Distribuția	Sursă de măsurare la sol (mp)	Metodă
	CL	61	REST CONSTRUCTIB N.C. 123302-C1 S.c. sol = 12mp; Metodă: - construcția nu face obiectul prezentei documentații;
	CL	16	EXTINDERE CONSTRUCTIB N.C. 123303 - C1, S.c. sol = 18mp; Metodă: - construcția nu face obiectul prezentei documentații;
	CAS	20	EXTINDERE CONSTRUCTIB N.C. 137094 - C1, S.c. sol = 20mp; Metodă: - construcția nu face obiectul prezentei documentații;
	CAS	8	CHOCSC S.c. sol = 8mp; Metodă: - construcția nu face obiectul prezentei documentații;
Total		107	

১৯৮০ = ১৯৮১ সালের  
 ১৯৮১ = ১৯৮২ সালের  
 ১৯৮২ = ১৯৮৩ সালের

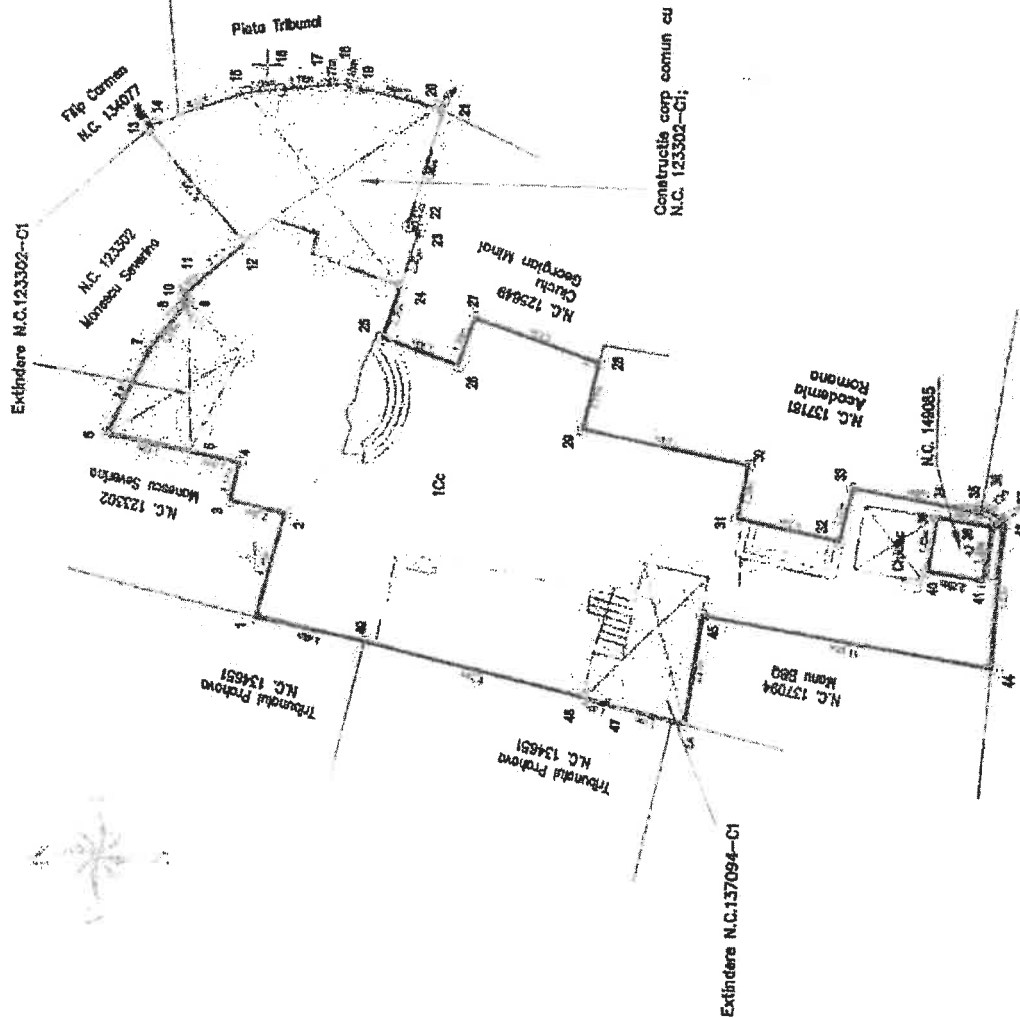
**Executant:**  
**S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.**  
**AUTORIZATIE CLASA I**  
**Seria RO-B-J, Nr. 1948**

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

Data: Ottobre 2022



Primaria Mun. Ploiești  
Scribere și data



N.C. 145804

Str. Dr. Bagdazar Traneon ;

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

**RAPORT DE EVALUARE**

**Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 149502, înscris în Cartea Funciară Nr. 149502 UAT Ploiești, în suprafata de 61 mp, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	02.10.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9744 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 10.370 euro echivalent 51.585 lei, excl. TVA
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata în scopul informarii Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	02.10.2023
Numar raport:	514/02.10.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023

Octombrie 2023

**Olga  
Olaru**

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

## Scrisoare de transmitere

Luni, 2 Octombrie 2023

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

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea a fost efectuata în scopul informarii Clientului în vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un

cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 02.10.2023.

Data raportului – 02.10.2023.

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

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

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

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

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

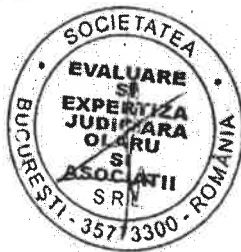
Nr. crt.	Referința	Abordare prin piața, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, rotunjită, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149502, înscris în Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti	10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
TOTAL		10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023

4,9744 lei



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



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

## Cuprins

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

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	14
4.3.	Analiza ofertei.....	14
4.4.	Analiza cererii.....	14
4.5.	Echilibrul pieței .....	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare.....	16
6.2.	Abordarea prin piața .....	17
6.3.	Abordarea prin venit .....	18
6.4.	Abordarea prin cost.....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	20
7.1.	Analiza rezultatelor .....	20
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	21
8.	ANEXE .....	22

# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

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

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

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 02.10.2023.

Data raportului – 02.10.2023.

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

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

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

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

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



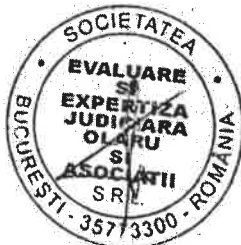
Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149502, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti	10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
TOTAL		10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585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

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



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



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

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

#### **Adecvarea metodelor**

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

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

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

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

#### **Precizia**

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

#### **Cantitatea informațiilor**

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

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

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

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

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

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

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

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

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

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

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

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

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Curs de schimb BNR la data de 02.10.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9744 lei.

### **2.5. Scopul evaluării**

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

### **2.6. Tipul și premisa valorii**

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

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

### **2.7. Data evaluării**

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Octombrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 02.10.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

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

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 02.10.2023.

## 2.9. Data inspecției

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația

juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

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

## **2.13. Tipul raportului**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

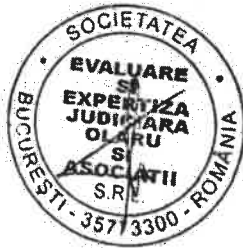
Standardele considerate în evaluare:

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

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



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



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

### 3. Prezentarea datelor

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

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

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

#### 3.2. Localizare. Analiza zonei

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

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

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

#### 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

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

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

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

### **3.4. Descrierea constructiilor**

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

## **4. Analiza pietei imobiliare**

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

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

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

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

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

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

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

### **4.3. Analiza ofertei**

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

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

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 152 – 166 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

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

### **4.4. Analiza cererii**

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



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

#### 4.5. Echilibrul pieței

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

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

### 5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

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

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

**Abordarea prin venit**, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt 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 deprecieri (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

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

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

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

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

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

## 6.2. Abordarea prin piata

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

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

**Metoda comparației directe** este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin 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 coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

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

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

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

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

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

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

### 6.3. Abordarea prin venit

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

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

Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

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

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

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6.4. Abordarea prin cost

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

Abordarea prin cost este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

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

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

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

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje.

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

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

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

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

### **Deprecieri**

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

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

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

#### **Deprecierea fizică**

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

#### **Deprecierea funcțională**

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

#### **Deprecierea externă**

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

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

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

## **7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

### **7.1. Analiza rezultatelor**

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

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

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

Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piață sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

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

#### **Adecvarea metodelor**

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

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

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

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

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

#### **Precizia**

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

#### **Cantitatea informațiilor**

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

## **7.2. Concluzia asupra valorii**

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

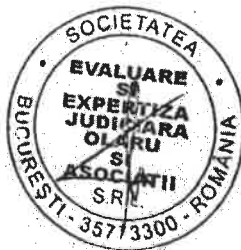
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

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

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



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



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

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

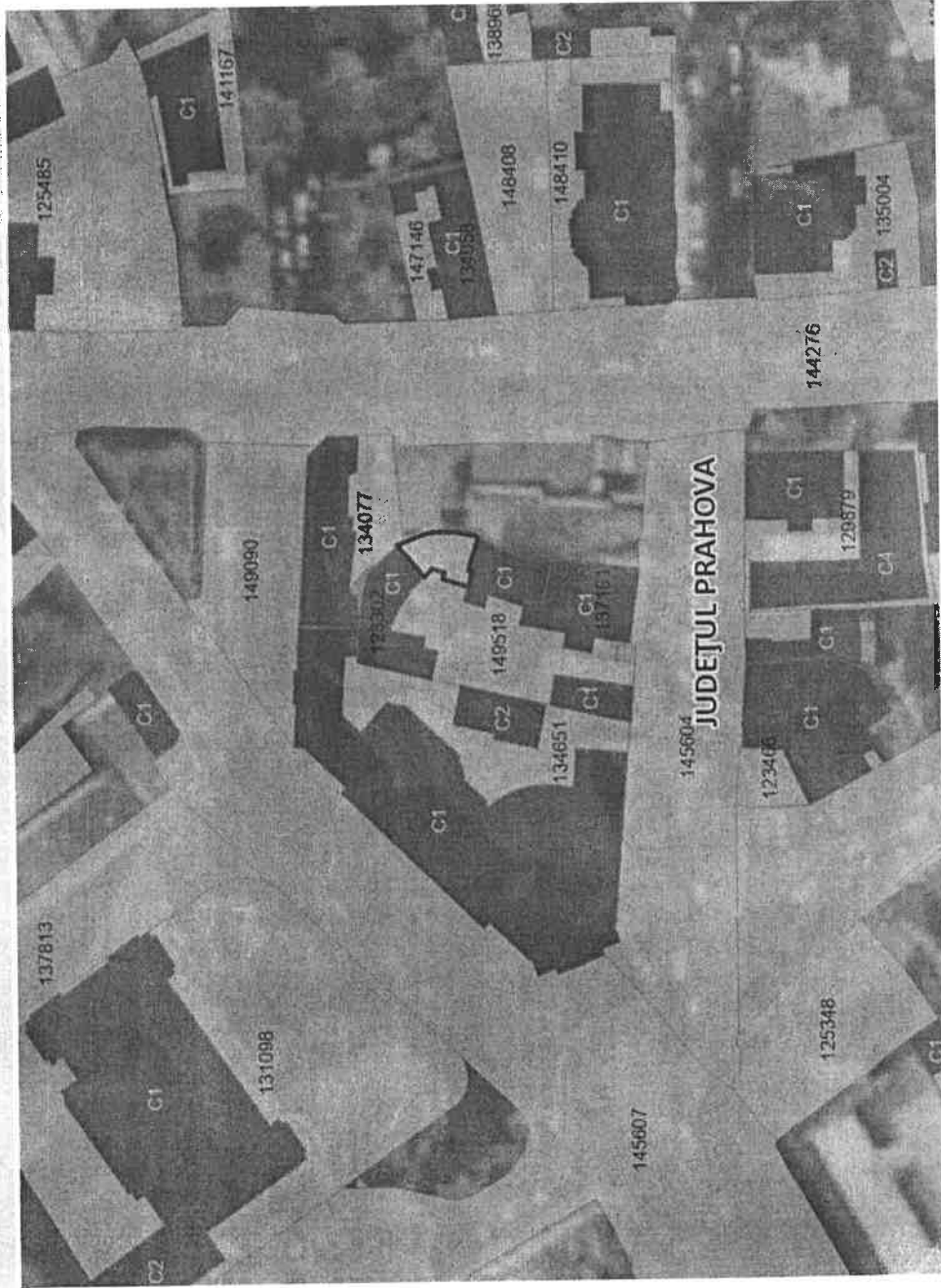
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat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

## 8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie



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 mp	Adc mp	Teren mp	Ac sol	Au mp	Adc mp
1	Teren intravilan	Mun. Ploiesti, Str. Doctor Bagdazar Nr.1, Jud. Prahova	149502	149502	Curti-constructii	Nu, fara front stradal, teren de sub restul constructiei nr.cad. 123302-C1	Forma neregulata	61	n/a	n/a	61	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
							TOTAL	61	n/a	n/a	61	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a



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

7	Localizare	Mun. Ploiești, Str. Doctor Bagdasar Nr.1, Jud. Prahova	Str. Elena Doamna 52, zona centrala	Str. Maramures 25, zona centrala	Str. Pielari x Str. A. Vlahula, zona centrala
	Explicatie	Zona centrala			Inferior (dif. pret zona piata)
	Ajustare in %		3%	3%	14%
	Ajustare in €		5 €	5 €	20 €
8	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Explicatie	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
9	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
10	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Forma	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
11	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Suprafata (mp)	61,00	960	228	630
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
12	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Forma	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma regulata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
13	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Deschidere (m)				
	Explicatie	Da   fara front stradal	Da   cca 4 m la strada secundara asfaltata	Da   cca 6 m la strada secundara asfaltata	Da   cca 30 m la strada secundara asfaltata
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
14	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Utilitati	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie	Racordat la utilitatile zonei	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
15	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Zonare   Utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala   Comerciala	Rezidentiala   Comerciala	Rezidentiala   Comerciala
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
16	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	170 €
	Ati factori				
	Explicatie	Necesita PUZ pentru dezvoltare (suprafata mica)	Necesita PUZ, pentru dezvoltare	Necesita PUZ, pentru dezvoltare	Nu necesita PUZ, pentru dezvoltare
	Ajustare in %	Construit - teren de sub constructie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Superior (cost PUZ 5 euro/mp)
	Ajustare in €	Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii, construbii	0%	0%	-3%
	Pret ajustat (Euro/mp)		0 €	0 €	-5 €
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		170 €	170 €	165 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		5 €	5 €	15 €
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		3%	3%	10%
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		5 €	5 €	25 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	170 €	3%	3%	17%
	Pret ajustat (Euro/mp)		170 €	170 €	165 €
	Valoare unitara (Euro/mp)				
	Lei				
	170 €				
	845,65 lei				
	Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 149502, inscris in Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti (Euro)				
	10.370,00 €				
	51.585,00 lei				

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

Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023

4,9744 lei

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1    Link: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he567i8984127592e6g99hgi6694eeh0.html>  
[romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he567i8984127592e6g99hgi6694eeh0.html](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-de-vanzare/he567i8984127592e6g99hgi6694eeh0.html)

romimo.ro

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Schimbă anunțul pe noi țări

Contul meu

+ Adaugă anunț

Teren central de vanzare

Prahova, Ploiesti Central    Vezi pe hartă

Descriere

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

Anunturi recomandate

160 000 EUR negociabil

Valabil din 27.10.2024 21:42:56

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

## Comparabila 2

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X5V61301R?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014>  
[imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X5V61301R?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X5V61301R?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014)

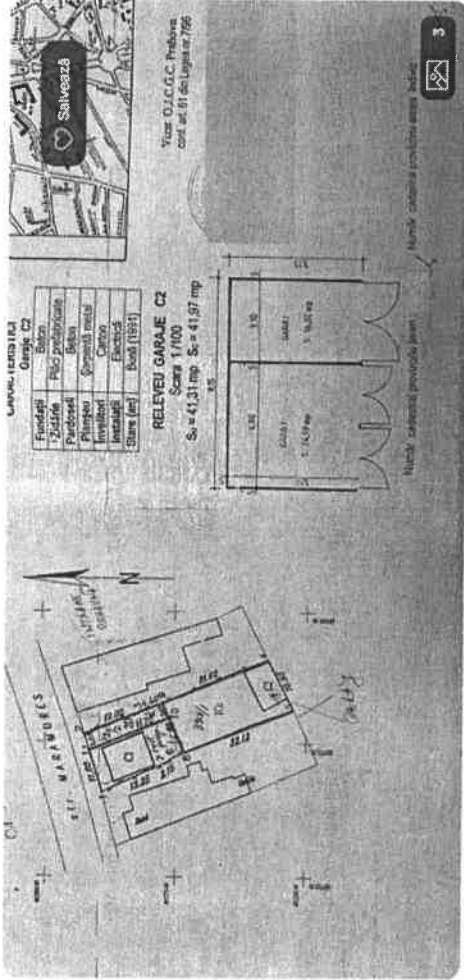
.ro

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

Ploiesti, zona Ultracentral - Vezi hartă

38.000 €

Pate de la 952 Ron/ună Simulează &amp; credit



Ascunde anunț

Raportează anunț



Vezi hartă

## Descriere

teren intravilan 228, 70 mp plus intrare comuna cu vecinul din dreapta, cota indiviza de 1/2 din calea de acces, respectiv din terenul in suprafata totala de 50, 60 mp, adica 25, 30 mp, apoi terenul se deschide la 11 ml, utilizati in fata terenului, pe teren sunt 2 garaje in Sc totala de 41, 97 mp, are cadastru si intabulare, are certificat de Urbanism, POT: 50 %, CUT: 1, 5, vizionat de Mihaela Tanase

- functiune dominantă: locuinte individuale cu regim de natură maxim P+2
- functiuni complementare: instituti si servicii complexe, activitati rezidențiale,

**Mihaela Tanase Alexe**  
TRUISM IMOBILIARA

0722 620 604  
0720 025 971 / 0720 025 972

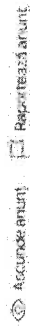
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

**Comparabila 3** Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/central/teren-construcii-de-vanzare-XBP11300/?lista=309090654&harta=18&pagina=lista&sla=lista&imoidviz=3662069014>

**Vanzare teren intravilan**



Varzașe teien în viașian, zona Centrală, cu suprafața de 631 mp și două fronturi stradale de 30 m, respective 29 m, P.O.T. 50%, C.U.T. 15% arând aviz favorabil pentru construcție cu regim de înălțime P+2, având potențial pentru construirea unei case rezidențiale cât și pentru alte activități. Terenul este amplasat stradal, fără utilități.

Actualized in 1978

10 Anunt MB113002	631 mp	constructii	intravilan	30 m	7
Suprafata teren					
Tip teren					
Clasificare teren					
Front strada					
Nr fronturi					

The map displays the urban layout of Ploiești, with a grid of streets and various labeled locations. In the center, 'CENTRU' is marked, surrounded by 'GHEORGHE DOJA' and 'REPUBLICII VEST II'. To the north, 'MIHAI BRAVU' and 'LUPENI' are visible, along with 'MĂRĂȘEȘTI' to the south. Specific points of interest include 'Spitalul de Urgență', 'Cafenea Națională', and 'Căminul Cultural'. The map also shows the 'Strada Decobal' and 'Strada Traian'.



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, rotunjita, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, nr. cad. 149502, inscris in Cartea Funciara Nr. 149502 UAT Ploiesti	10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
TOTAL		10.370 €	51.585 lei	10.370 €	51.585 lei
Curs valutar BNR euro/lei 02.10.2023		4.9744 lei			

## Anexa 5: Lista documentelor

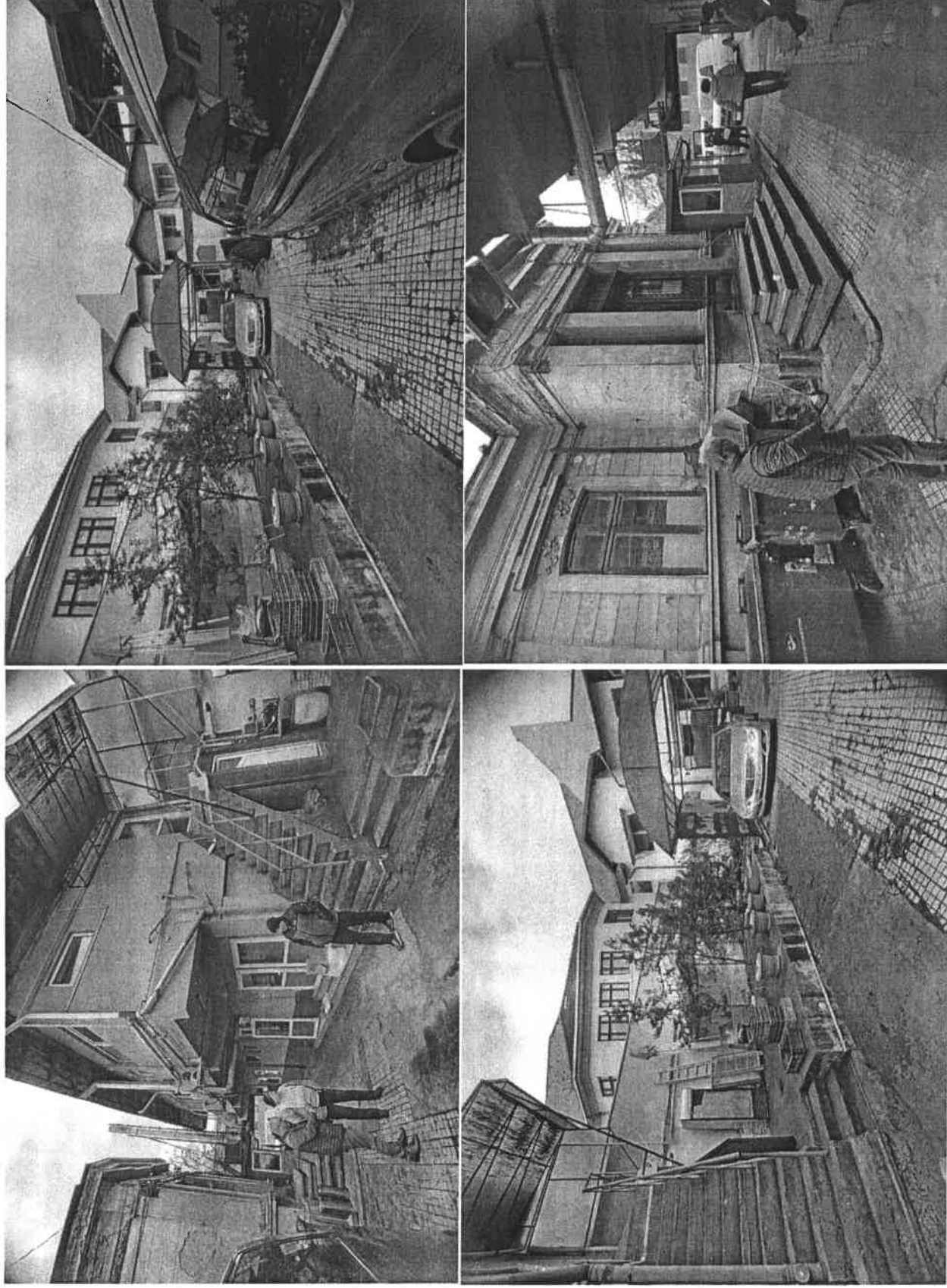
Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Nr. Carte Funciara	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	31.01.2023	n/a	n/a	HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 13 ANEXA NR. 1, 2 LA HCL 13/2023	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 13/31.01.2023	Imobil aflat in domeniul privat
2	28.02.2023	149518	149518 UAT Ploiesti	Extras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

## Lista documentelor lipsa

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



## Anexa 6: Fotografii

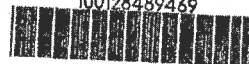


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 149518 Ploiești

Nr. cerere 26688  
Ziua 28  
Luna 02  
Anul 2023

Cod verificare  
100128489469



**TEREN** Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

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

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

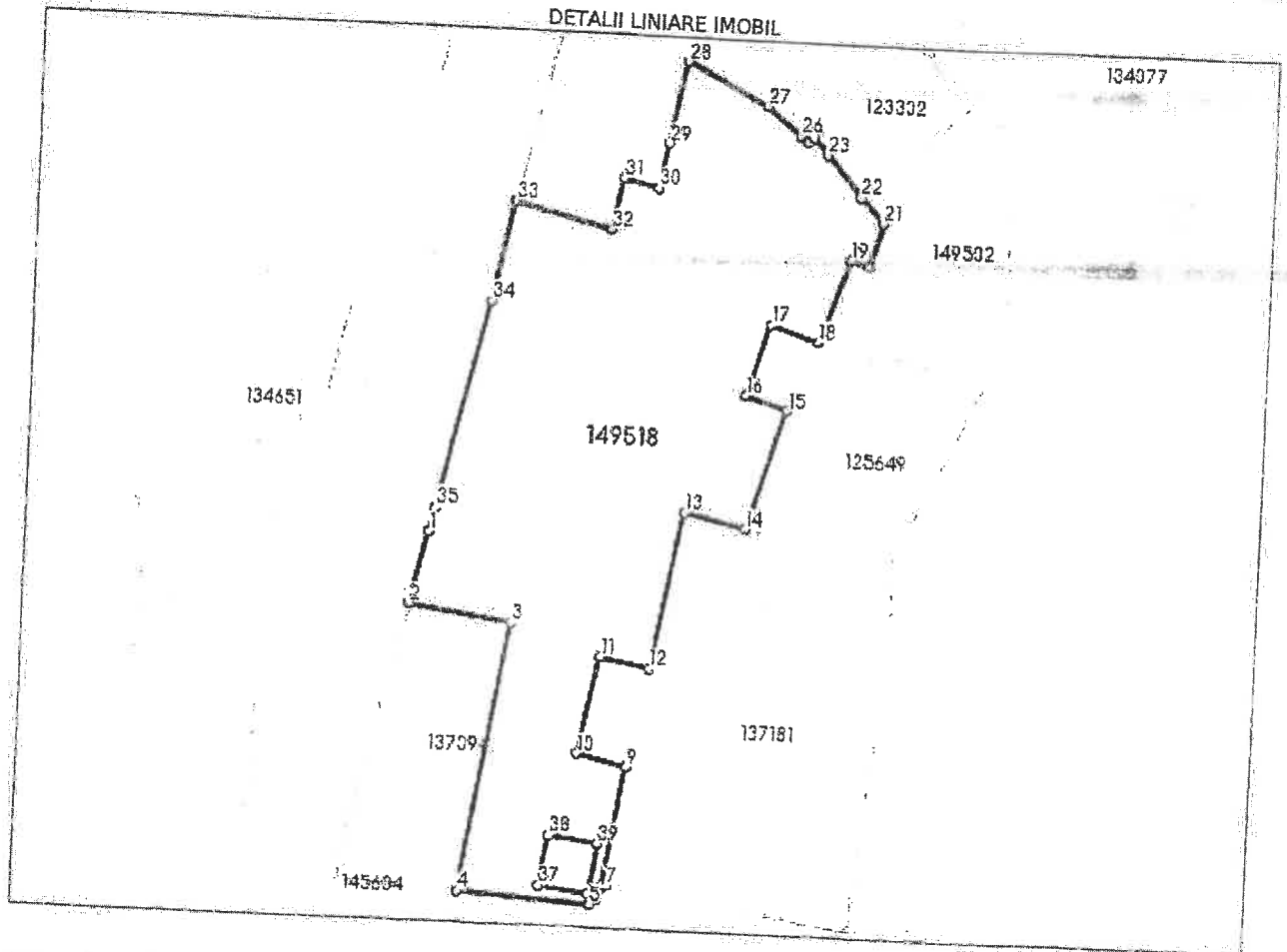
**C. Partea III. SARCINI**

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

**Teren**

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

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



**Date referitoare la teren**

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

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.263
4	5	5.827
7	8	0.23

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	4.469
5	6	0.422
8	9	5.278

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	11.972
6	7	0.719
9	10	2.22

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	0.506
7	8	4.945
8	9	0.289
9	10	3.478
10	11	0.533
11	12	0.771
12	13	1.767
13	14	1.356
14	15	4.015
15	16	0.353
16	1	6.154

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

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

Data soluționării,

07-03-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
 FLORIAN STAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

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

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

Data soluționării,

07-03-2023

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

**HOTĂRÂREA NR. 13**

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

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

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

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

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

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

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

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

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

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

**Dată în Ploiești, astăzi, 31 ianuarie 2023**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Valentin MARCU**

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

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

ANEXA NR. 1 LA HCL 13/2023



**TABEL**

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

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

**Direcția Gestiune Patrimoniu,**

**Director Executiv**  
Carmen Daniela BUCUR

**Director Executiv Adjunct,**  
Amedeo Florin TABÎRCĂ

**Serviciul Intabulări Bunuri,**  
**Șef Serviciu**  
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit:  
Negulescu Florentina-consilier  
Sima Sorin-consilier





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 149502 Ploiești

Nr. cerere 26687  
Ziua 28  
Luna 02  
Anul 2023

Cod verificare  
100128490144



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

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

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

### B. Partea II. Proprietari și acte

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

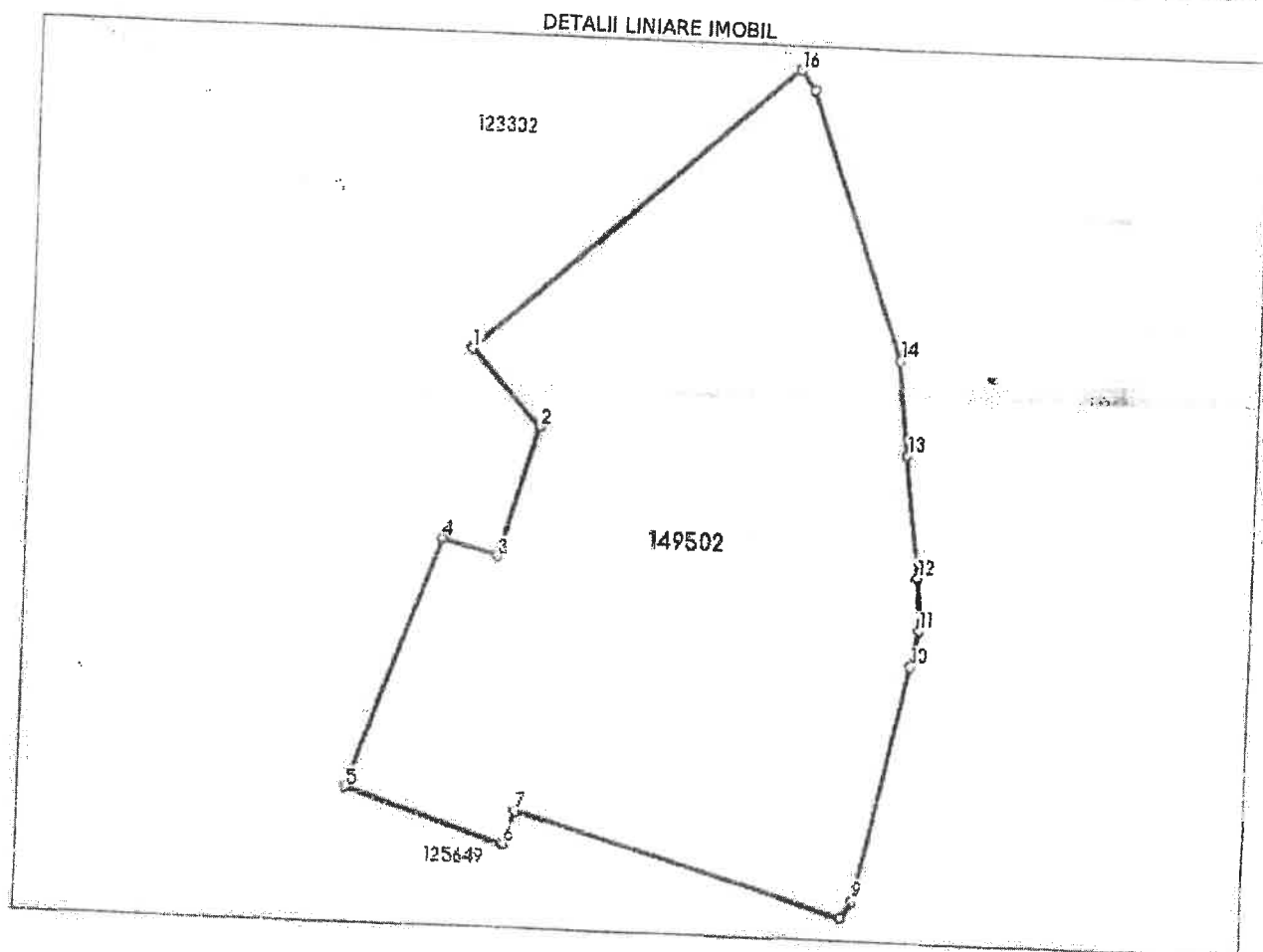
### C. Partea III. SARCINI .

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

**Teren**

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

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



**Date referitoare la teren**

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

**Lungime Segmente**

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

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului				
	399mp	14th. Ploiesti, str. Doctor Bagdasar, nr. 1 - intravilan, jud. Prahova				
nr. parcelă	Caracterul terenului	Clasificarea terenului	Destinatie	Suprafata terenului in mp	Suprafata constructiei in mp	Destinatie
1	CC			399	61	
Total				399		
B. Date referitoare la constructii						
nr. constructie	Destinatie	Suprafata constructiei in mp	Destinatie	Suprafata constructiei in mp	Destinatie	Suprafata constructiei in mp
CL	CL	61	CL	61	CL	61
CL	CL	10	CL	10	CL	10
CAS	CAS	20	CAS	20	CAS	20
CAS	CAS	8	CAS	8	CAS	8
Total				107		

Suprafata totala masurata a terenului = 399mp  
Suprafata din act = 400

Executant:  
**S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.**  
AUTORIZATIE CLASA I  
Seria RO-B-3, Nr. 1943

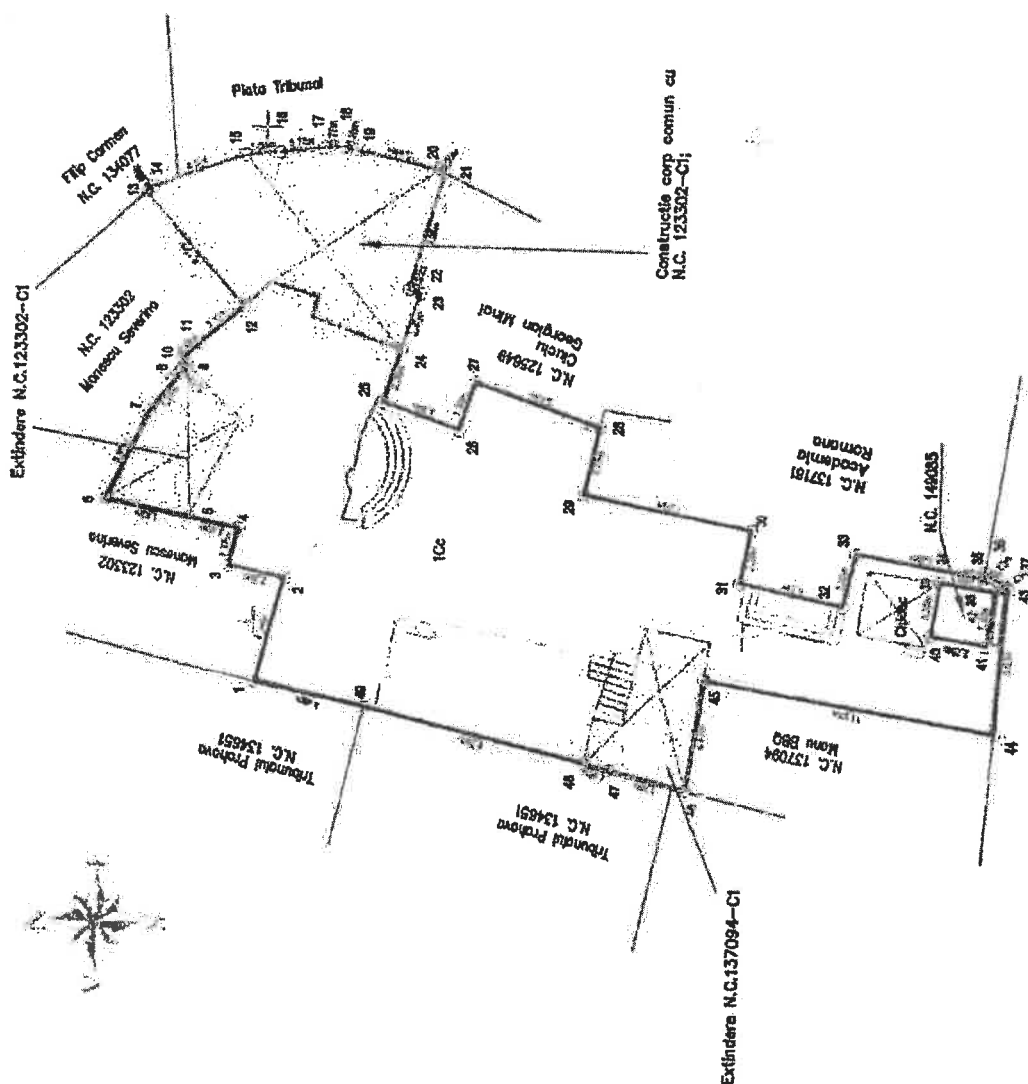
Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și  
corespondența acestora cu realitatea în teren

Data: Octombrie 2022

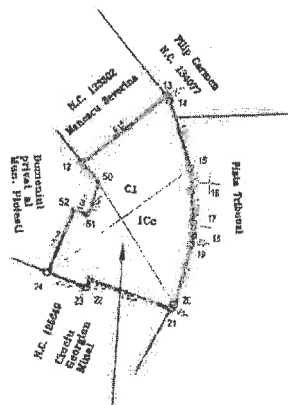
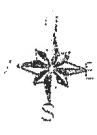
Primaria Mun. Ploiesti

Semnatura si pecete

Data



N.C. 145604  
Str. Dr. Bagdasar Ioscan 1



Construcție corp comun cu  
N.C. 125302-CI;

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149502	61mp	Alun. Ploiesti, str. Doctor Bagdasar, nr. 1 - etravaion, jud. Prahova
Datele Fuziei		
UAT		

A. Descrierea terenului			
Nr. parcelă	Cuarta de teren	Suprafata	Destinatie
1	Gr	61	Teren intravilan invecinat cu terenul de sub terenul comun, N.C. 125302-CI in suprafata de 61 mp (construcție / constructie de teren).
Total			
61			
B. Descrierea construcției			
Cod	Descriere	Suprafata construita in mp	Destinatie
CI	CI	61	REST. CONSTRUCTIE N.C. 125302-CI, S.C. nr. 149502, 149503, 149504, 149505, 149506, 149507, 149508, 149509, 149510, 149511, 149512, 149513, 149514, 149515, 149516, 149517, 149518, 149519, 149520, 149521, 149522, 149523, 149524, 149525, 149526, 149527, 149528, 149529, 149530, 149531, 149532, 149533, 149534, 149535, 149536, 149537, 149538, 149539, 149540, 149541, 149542, 149543, 149544, 149545, 149546, 149547, 149548, 149549, 149550, 149551, 149552, 149553, 149554, 149555, 149556, 149557, 149558, 149559, 149560, 149561, 149562, 149563, 149564, 149565, 149566, 149567, 149568, 149569, 149570, 149571, 149572, 149573, 149574, 149575, 149576, 149577, 149578, 149579, 149580, 149581, 149582, 149583, 149584, 149585, 149586, 149587, 149588, 149589, 149590, 149591, 149592, 149593, 149594, 149595, 149596, 149597, 149598, 149599, 149600, 149601, 149602, 149603, 149604, 149605, 149606, 149607, 149608, 149609, 149610, 149611, 149612, 149613, 149614, 149615, 149616, 149617, 149618, 149619, 149620, 149621, 149622, 149623, 149624, 149625, 149626, 149627, 149628, 149629, 149630, 149631, 149632, 149633, 149634, 149635, 149636, 149637, 149638, 149639, 149640, 149641, 149642, 149643, 149644, 149645, 149646, 149647, 149648, 149649, 149650, 149651, 149652, 149653, 149654, 149655, 149656, 149657, 149658, 149659, 149660, 149661, 149662, 149663, 149664, 149665, 149666, 149667, 149668, 149669, 149670, 149671, 149672, 149673, 149674, 149675, 149676, 149677, 149678, 149679, 149680, 149681, 149682, 149683, 149684, 149685, 149686, 149687, 149688, 149689, 149690, 149691, 149692, 149693, 149694, 149695, 149696, 149697, 149698, 149699, 149700, 149701, 149702, 149703, 149704, 149705, 149706, 149707, 149708, 149709, 149710, 149711, 149712, 149713, 149714, 149715, 149716, 149717, 149718, 149719, 149720, 149721, 149722, 149723, 149724, 149725, 149726, 149727, 149728, 149729, 149730, 149731, 149732, 149733, 149734, 149735, 149736, 149737, 149738, 149739, 149740, 149741, 149742, 149743, 149744, 149745, 149746, 149747, 149748, 149749, 149750, 149751, 149752, 149753, 149754, 149755, 149756, 149757, 149758, 149759, 149760, 149761, 149762, 149763, 149764, 149765, 149766, 149767, 149768, 149769, 149770, 149771, 149772, 149773, 149774, 149775, 149776, 149777, 149778, 149779, 149780, 149781, 149782, 149783, 149784, 149785, 149786, 149787, 149788, 149789, 149790, 149791, 149792, 149793, 149794, 149795, 149796, 149797, 149798, 149799, 149800, 149801, 149802, 149803, 149804, 149805, 149806, 149807, 149808, 149809, 149810, 149811, 149812, 149813, 149814, 149815, 149816, 149817, 149818, 149819, 149820, 149821, 149822, 149823, 149824, 149825, 149826, 149827, 149828, 149829, 149830, 149831, 149832, 149833, 149834, 149835, 149836, 149837, 149838, 149839, 149840, 149841, 149842, 149843, 149844, 149845, 149846, 149847, 149848, 149849, 149850, 149851, 149852, 149853, 149854, 149855, 149856, 149857, 149858, 149859, 149860, 149861, 149862, 149863, 149864, 149865, 149866, 149867, 149868, 149869, 149870, 149871, 149872, 149873, 149874, 149875, 149876, 149877, 149878, 149879, 149880, 149881, 149882, 149883, 149884, 149885, 149886, 149887, 149888, 149889, 149890, 149891, 149892, 149893, 149894, 149895, 149896, 149897, 149898, 149899, 149900, 149901, 149902, 149903, 149904, 149905, 149906, 149907, 149908, 149909, 149910, 149911, 149912, 149913, 149914, 149915, 149916, 149917, 149918, 149919, 149920, 149921, 149922, 149923, 149924, 149925, 149926, 149927, 149928, 149929, 149930, 149931, 149932, 149933, 149934, 149935, 149936, 149937, 149938, 149939, 149940, 149941, 149942, 149943, 149944, 149945, 149946, 149947, 149948, 149949, 149950, 149951, 149952, 149953, 149954, 149955, 149956, 149957, 149958, 149959, 149960, 149961, 149962, 149963, 149964, 149965, 149966, 149967, 149968, 149969, 149970, 149971, 149972, 149973, 149974, 149975, 149976, 149977, 149978, 149979, 149980, 149981, 149982, 149983, 149984, 149985, 149986, 149987, 149988, 149989, 149990, 149991, 149992, 149993, 149994, 149995, 149996, 149997, 149998, 149999, 150000.
Total			
61			

Scara totala masurata = 1:1000  
Scara de act = 1:1000

Executanti:  
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.  
AUTORIZATIE CLASA I  
Seria RO-B-7, Nr. 1948

Conferm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si  
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Data: Februarie 2023

Denis- Semnatura si planșă digitală de  
Valentina- Denis-Valentina Ionescu  
Ionescu- Data: 02.03.2023  
12:10:33 +02:00

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

**HOTĂRÂREA NR. 13**

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

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

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

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

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

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

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

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

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

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

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

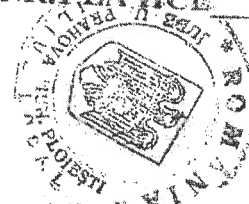
**Data în Ploiești, astăzi, 31 ianuarie 2023**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Valentin MARCU**

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

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

ANEXA NR.1 LA HCL



TABEL

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

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

Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv  
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,  
Amedeo Florin TABÎRCĂ

Serviciul Intabulări Bunuri,  
Șef Serviciu  
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit:  
Negulescu Florentina-consilier  
Sima Sorin-consilier

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
149518	338mp	Mun. Ploiesti, str. Doctor Bagdasar, nr. 1 - intravilan, Jud. Prahova

Catete Fundara	UAT	PROIECT
----------------	-----	---------

A. Date referitoare la teren			
Nr. parasta	Categori de folosinta	Suprafata (mp)	Moduri
1	Cc	338	Teren intravilan imprejmuit asfalt: Nord: Puncte 1-12, 30 (calcan); Est: Puncte: 10-32, 34-35 (calcan); Puncte: 35-37 (gard de beton, 38-39 (calcan); Puncte: 39-40 (calcan si lim. m. m.); Sud: Puncte: 43-44 (gard de beton); Puncte: 45-46 (calcan); Puncte: 41-42 (calcan si lim. m. m. conventional); Vest: Puncte: 49-51 (lim. m. m. conventional); Puncte: 44-45 (lim. m. m. conventional); Puncte: 49-48 (calcan); Puncte: 46-49, 1 (gard de beton).
Total		338	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Destinatie	Suprafata proiectata la sol (mp)	Moduri
C1	CL	18	EXTINDERE CONSTRUCTIA N.C. 123302 - C1, S.c. sol = 18mp; Meniune: Constructia nu face obiectul prezentei documentatii;
C2	CAS	20	EXTINDERE CONSTRUCTIA N.C. 137094 - C1, S.c. sol = 20mp; Meniune: Constructia nu face obiectul prezentei documentatii;
C3	CAS	8	CHIOSC, S.c. sol = 8mp; Meniune: Constructia nu face obiectul prezentei documentatii;
Total		46	

Suprafata totala masurata a imobilului = 338mp  
Suprafata din sol = 338mp

**Executant:**  
**S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.**  
**AUTORIZATIE CLASA I**  
**Seria RO-B-1, Nr. 1948**

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

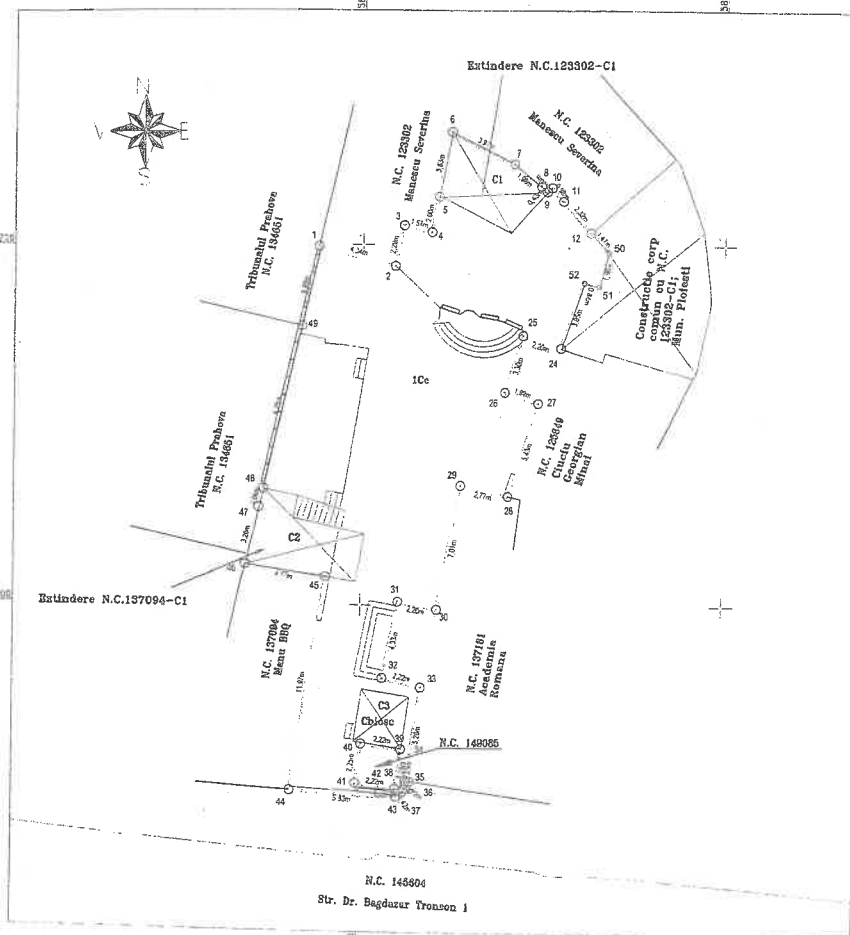
Data: Februarie 2023

Primaria Mun. Ploiesti

Semnatura si pearsa

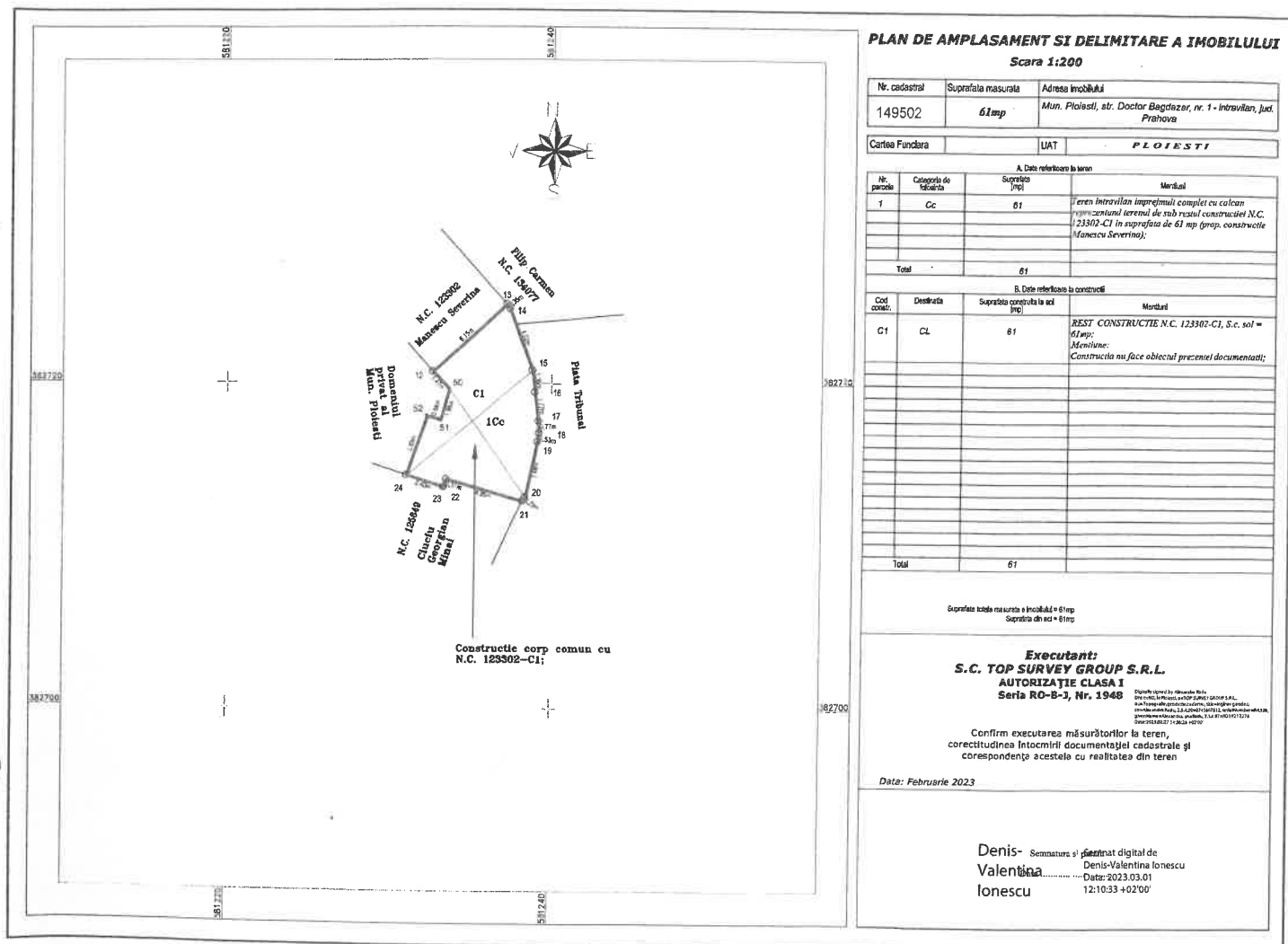
Data .....

Amalia-Claudia Stan  
Semnat digital de  
Amalia-Claudia Stan  
Data: 2023.02.05  
122323 +0200





ANEXA NR. 4, la HCL.



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

*Hr. 23 / 17.01.2024*

**REFERAT DE APROBARE**

**privind vânzarea terenurilor în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> cota indiviză din 338 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149518, Carte Funciară 149518) și în suprafața de 61 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149502, Carte Funciară 14502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar, nr.1.**

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

Terenul în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> cota indiviză din 338 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr. 1, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.13/31.01.2023.

Între Municipiul Ploiești și doamna Mănescu Severina pentru terenul în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> cota indiviză din 338 m<sup>2</sup> este încheiat contractul de închiriere nr.1044/02.10.2020, prelungit prin actul adițional nr.1911/17.02.2023, până la data de 20.03.2026.

Terenul de sub construcția proprietate personală (cu număr cadastral 123302-C1) în suprafață de 61 m<sup>2</sup>, este proprietatea municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.13/31.01.2023.

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

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

Valoarea de piață a terenului curte CF 149518

285.829,00 Lei – 57.460,00 Euro

Valoarea de piață a terenului de sub construcție CF 149502

51.585,00 Lei – 10.370,00 Euro

Valoările nu conțin TVA

Curs LEI/Euro = 4,9744 LEI din 02.10.2023

În cadrul ședinței din data de 18.10.2023, Comisia de verificare a solicitărilor și îndeplinire a condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 18488/14.12.2022, emisă de către Primarul municipiului Ploiești a analizat solicitarea doamnei Manescu Severina și

a stabilit că sunt îndeplinite condițiile de cumpărare de către chiriaș în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 339/2013, cu modificările și completările ulterioare.

Prin adresa nr.2854/15.11.2023 înregistrată la Municipiul Ploiesti doamna Mănescu Severina confirma ca isi mentine intentia de cumparare a terenurilor situate în Ploiești, str. Doctor Bagdazar nr.1, în rate, cu un avans de 30%.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind vânzarea terenurilor în suprafață de 252,01 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 338 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149518, Carte Funciară nr. 1149518) și în suprafața de 61 m<sup>2</sup> (număr cadastral 149502, Carte Funciară nr. 149502), situate în Ploiești, str. Dr. Bagdazar nr.1, către doamna Manescu Severina.

**CONSILIERI:**

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Cristian Mihai Ganea