

anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 83/2023



## EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

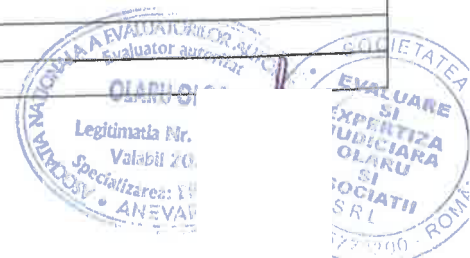
E- mail: office@evaluareimob.ro

### RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	10.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9692 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 17.960 euro echivalent 89.247 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata în scopul informarii Clientului în vederea efectuării unui potențial schimb. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	10.11.2023
Numar raport:	547/10.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 23645/28.11.2022

Noiembrie 2023





## Scrisoare de transmitere

Vineri, 10 Noiembrie 2023

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

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Imobilul de tip teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Identificarea suprafeței de 39,91 mp din terenul cu nr. cad. 138149 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.**

**Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plană. Terenul este neîmprejmuit, prezintă formă neregulată, acces din stradă principală asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuinte unifamiliale (blocuri), cladiri birouri, cladiri administrative.**

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

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 23645/28.11.2022, 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 in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliară, de tip teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Identificarea suprafeței de 39,91 mp din terenul cu nr. cad. 138149 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plană. Terenul este neîmprejmuit, prezintă formă neregulată, acces din stradă principală asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuinte unifamiliale (blocuri), cladiri birouri, cladiri administrative.

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

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unui potențial schimb. Raportul de evaluare va fi folosit doar in 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 – 10.11.2023.

Data raportului – 10.11.2023.

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 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut masuratori.

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 abordării prin piata.

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata	Valoare de piata estimata,	
		excl. TVA	propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești	17.960 €	17.960 €	89.247 lei

Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =

4,9692 lei




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

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



## Cuprins

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. Sinteza raportului.....	6
1.2. Certificarea evaluatorului .....	8
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia.....	8
2.2. Identificarea clientului și a oricărui 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 și premisa valorii.....	9
2.7. Data evaluării .....	9
2.8. Data raportului de evaluare .....	10
2.9. Data inspecției.....	10
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	10
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	10
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....	11
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.....	14
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului .....	14
3.4. Descrierea construcțiilor .....	14
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
4.1. Definierea pieței imobiliare .....	14



4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	14
4.3.	Analiza ofertei.....	15
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 proprietatea imobiliară, de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Identificarea suprafeței de 39,91 mp din terenul cu nr. cad. 138149 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este neîmprejmuit, prezintă formă neregulată, acces din stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: Tribunalul Prahova, locuințe unifamiliale (blocuri), clădiri birouri, clădiri administrative.

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 unui potențial schimb. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Data evaluării – 10.11.2023.

Data raportului – 10.11.2023.

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

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

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

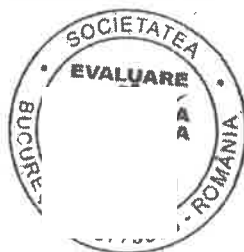
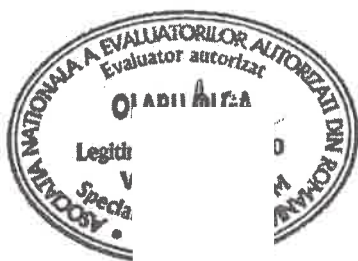
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad: 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești	17.960 €	17.960 €	89.247 lei

Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =

4,9692 lei



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

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizație 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 proprietății imobiliare subiect. 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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

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

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, quantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, rezultatele estimate prin abordarea prin cost, 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, abordării prin cost sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.



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

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

## 1.2. Certificarea evaluatorului

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

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au 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 proprietatea imobiliară, de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Identificarea suprafeței de 39,91 mp din terenul cu nr. cad. 138149 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este neîmprejmuit, prezintă formă neregulată, acces din stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețeaua apă, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuințe unifamiliale (blocuri), clădiri birouri, clădiri administrative.

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.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

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

Curs de schimb BNR la data de 10.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9692 lei.

### **2.5. Scopul evaluării**

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unui potențial schimb. 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 Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 10.11.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.



## 2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 10.11.2023.

## 2.9. Data inspecției

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Proprietatea imobiliara evaluata este de tip teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciara Nr. 138149 UAT Ploiești, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Identificarea suprafaței de 39,91 mp din terenul cu nr. cad. 138149 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plană. Terenul este neîmprejmuit, prezintă formă neregulată, acces din stradă principală asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliara este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuinte unifamiliale (blocuri), cladiri birouri, cladiri administrative. Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

La data inspecției proprietatea imobiliara evaluata era libera de constructii

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

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

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

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

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

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

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

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

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



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

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

Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul 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 ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurilor 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 proprietate, 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 nu mai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea 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.

Ipoteza speciala:

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea -

Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

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

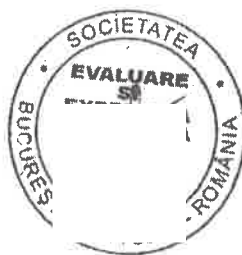
Standardele considerate în evaluare:

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

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



Dr. Ec. OLARU OLGA  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimație 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 proprietatea imobiliară, de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Identificarea suprafeței de 39,91 mp din terenul cu nr. cad. 138149 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este neîmprejmuit, prezintă formă neregulată, acces din stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuințe unifamiliale (blocuri), clădiri birouri, clădiri administrative.

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.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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



### **3.2. Localizare. Analiza zonei**

Terenul evaluat este situat in zona centrala a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, cartier Centru.

Accesul se face din strada principală asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuinte unifamiliale (blocuri), cladiri birouri, cladiri administrative.

Reprezentarea pe harta a imobilului evaluat se prezinta in Anexe.

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

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, imprejmuit.

Parcela de teren evaluata este în suprafață de 39,91 mp, identificată conform Plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Identificarea suprafaței de 39,91 mp din terenul cu nr. cad. 138149 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae. Terenul este racordat la utilitatile din zona. Relieful terenului este plan.

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

### **3.4. Descrierea constructiilor**

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

## **4. Analiza pieței imobiliare**

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

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

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

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

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

Piața imobiliară specifică proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliară este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

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



### 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. Ploiesti.

La data evaluării, oferta pentru terenuri amplasate central, se situează în intervalul 447 – 600 euro/mp, excl. TVA, funcție de caracteristici, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

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

### 4.4. Analiza cererii

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

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

### 4.5. Echilibrul pieței

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

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

## 5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:


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

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

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

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

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

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

Parcela de teren evaluata este libera de constructii, în suprafață de 39,91 mp, identificata conform plan de situație propunere schimb, face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42. Identificarea suprafeței de 39,91 mp din terenul cu nr. cad. 138149 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae, constructia din imediata vecinatate are utilizare comerciala birouri – Tribunalul Prahova. Clientul nu a pus la dispozitia evaluatorului Certificat de Urbanism. Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Se considera permisa legal utilizarea curenta (comerciala - birouri).

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

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 39,91 mp, utilitatile din zona sunt la limita proprietatii, acces strada asfaltată. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea curenta (comerciala - birouri).

- *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); indicii de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile similare cu subiectul evaluarii, utilizarea comerciala se considera fezabila financiar.

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

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

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

**Abordarea prin venit**, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri

identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

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

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 proprietății imobiliare subiect. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzării (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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

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

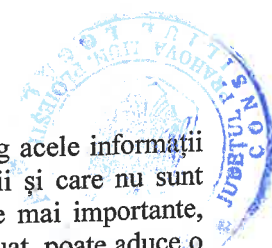
## 6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

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

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

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

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 Anexele.

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 pretul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvată plecând de la o „rata fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

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

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului. Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării 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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

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

#### 6.4. Abordarea prin cost

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

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare). În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Aceasta 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, marime 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 Inlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, funcționala și economică. Se obține astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de 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 activ cauzată de o utilizare normală a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

### **Deprecierea funcțională**

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în 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, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.



## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
			euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești	17.960 €	17.960 €	89.247 lei
		Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =		4,9692 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 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 proprietății imobiliare subiect. 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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

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

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

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, rezultatele estimate prin abordarea prin cost, 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, abordării prin cost, 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

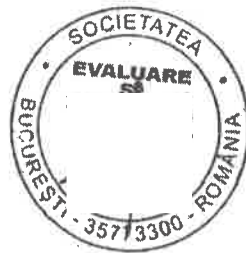
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piața	Valoare de piață estimată,	
		excl. TVA	propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești	17.960 €	17.960 €	89.247 lei
Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =		4,9692 lei		



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



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



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

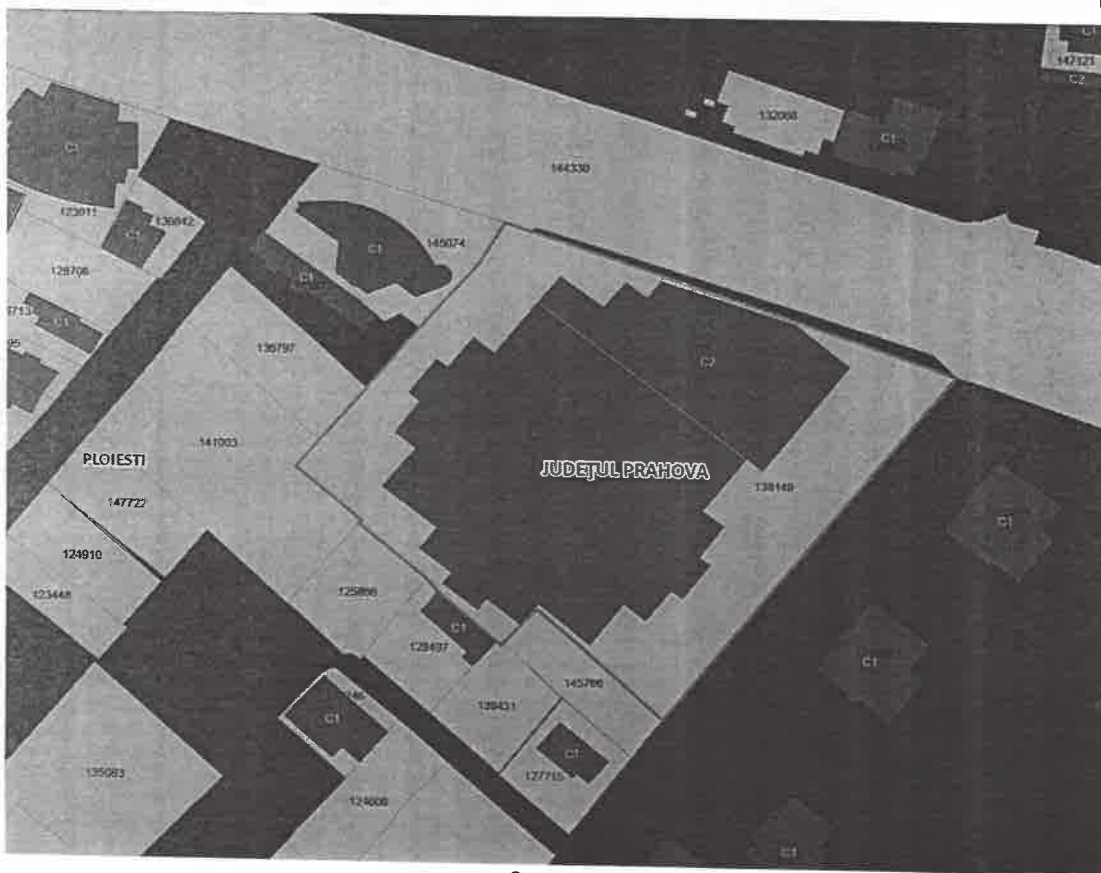
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat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

## 8. Anexe

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

## Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr.topo.	Carte Funciara Nr.	Categorie de folosinta	Deschidere ml	Forma teren	Suprafata teren			Constructii				TOTAL					
								Cota exclusiva	Suprafata evaluata	TOTAL	Cota indiviza	Suprafata construita la sol	Suprafata utila	Suprafata construita desfasurata	Teren	Suprafata teren evaluata	Su	Scd		
								mp	% mp	mp	% mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	
1		Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Gheorghe Doja Nr. 42	138149	138149 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Da, cca 200 ml dubla deschidere la strada principala asfaltata	Forma neregulata	8644,00	-	39,91	8644,00	-	-	-	-	8644,00	39,91	-	-	
<b>TOTAL</b>								<b>8644,00</b>	<b>-</b>	<b>39,91</b>	<b>8644,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8644,00</b>	<b>39,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



Sursa: geoportal.ancpi.ro



## Anexa 2: Abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe - teren

Nr.  
crt.

Comparabile

Comparabila 2

Comparabila 3

Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Descriere comparabile:</b>	Teren intravilan, liber de constructii, categoria de folosinta curti-constructii, în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești, situat pe Str. Gheorghe Doja Nr. 42, Mun. Ploiești, Jud. Prahova, zona centrala, dubla deschidere cca 200 ml la strada principala asfaltata. Terenul are forma neregulata, topografie plana, neimprejmut. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuinte unifamiliale (blocuri), cladiri birouri, cladiri administrative, racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare comerciala. Evaluatorul nu a avut acces la Certificatul de Urbanism	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 1.050 mp, construit constructii demolabile 260 mp, situat pe Str. Romana 63A, Mun. Ploiesti, cartier Gheorghe Doja, zona centrala, front stradal 16,6 ml. Terenul are forma dreptunghiulara, topografie plana, imprejmut, accesul se face din strada principala asfaltata. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), racordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala (bloc, case). Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 630.000 euro, excl. TVA ID anunt: n/a</i>	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 326 mp, construit constructii demolabile, situat pe Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, lângă catedrala Sf. Ioan, cartier Centru, zona ultracentrala, front stradal la strada secundara asfaltata, forma aprox. dreptunghiulara, topografie plana, imprejmut. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 150.000 euro, excl. TVA ID anunt: n/a</i>	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 1.006 mp, construit constructie demolabila 108 mp, situat pe Str. Romana nr. 51-53, Mun. Ploiesti, cartier Gheorghe Doja, zona centrala, front stradal 38 ml la strada principala asfaltata, forma dreptunghiulara, topografie plana, imprejmut. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, vile, blocuri), racordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala, comerciala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 450.000 euro, excl. TVA ID anunt: X9ED03007</i>
<b>Suprafata (mp)</b>	39,91	1.050	326	1.006
<b>Incadrare PUG/PUZ</b>	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>CUT max</b>	n/a	n/a	n/a	1,05
<b>POT max</b>	n/a	n/a	n/a	35%
<b>Pret Euro / mp (unitate de comparatie)</b>	450 €	600 €	460 €	447 €
<b>Pret proprietate Euro</b>		630.000 €	150.000 €	450.000 €
<b>Link:</b>		<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fhj100874362629neh65937hjih.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fhj100874362629neh65937hjih.html</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-valeni/1g1f090ef1710f1fd9did687p5p101.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-valeni/1g1f090ef1710f1fd9did687p5p101.html</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&amp;listin=1&amp;pagina=lista&amp;sla=lista&amp;sla=lista&amp;imoidviz=4142473902">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&amp;listin=1&amp;pagina=lista&amp;sla=lista&amp;sla=lista&amp;imoidviz=4142473902</a>

Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
Data ofertei		Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
<b>Pret de vanzare (Euro / mp)</b>		600 €	460 €	447 €
<b>Explicatie</b>		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
<b>Ajustare in %</b>		-10%	-4%	-1%
<b>Ajustare in €</b>		-57 €	-20 €	-2 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
1 <b>Drept de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
2 <b>Restrictii legale</b>	Fara	Fara	Fara	Fara
<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
3 <b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata	De piata	De piata
<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
4 <b>Conditii de vanzare</b>	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
5 <b>Cheit. necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
6 <b>Conditii ale pietei</b>	Data evaluarii	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
7 <b>Localizare</b>	Judet Prahova, Municipiu Ploiesti, Str. Gheorghe Doja Nr. 42	Str. Romana 63A, Mun. Ploiesti, zona centrala	Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, zona ultracentrala	Str. Romana 51-53, Mun. Ploiesti, zona centrala
<b>Explicatie</b>	Zona centrala	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €



8	Drum de acces	Da   strada princ. _ asfaltata	Da   strada principala asfaltata	Da   strada principala asfaltata	Da   strada principala asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
9	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
11	Suprafata (mp)	39,91	1.050	326	1.006
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
12	Forma	Forma neregulata	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
13	Deschidere (ml)	Da   dubla deschidere cca 200 ml la strada principala asfaltata	Da   deschidere cca 16,6 ml la strada principala asfaltata	Da   deschidere la strada principala asfaltata	Da   deschidere cca 38 ml la strada principala asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
14	Utilitati	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
15	Zonare   Utilizare	Comercial	Rezidential bloc, case   Comercial	Rezidential   Comercial	Rezidential   Comercial
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
16	Alti factori	Libera de constructii	Construit - constructii demolabile 260 mp	Construit - constructie demolabila	Construit - constructie demolabila parter
	Explicatie		Inferior (cost demolare)	Inferior (cost demolare piata)	Inferior (cost demolare piata)
	Ajustare in %		1%	1%	1%
	Ajustare in €		7 €	5 €	5 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>550 €</b>	<b>445 €</b>	<b>450 €</b>
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		7 €	5 €	5 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		1%	1%	1%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		7 €	5 €	5 €
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		1,20%	1,20%	1,20%
	Pret ajustat (Euro/mp)	450 €	550 €	445 €	450 €

	Euro	Lei
Valoare unitara (Euro/mp)	450 €	2.236 lei
Valoare de piata estimata, propusa, rotunjita, estimata (Euro), teren in suprafata de 39,91 mp, identificat conform plan de situatie propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, in suprafata de 8.644 mp, inscris in Cartea Funciara Nr. 138149 UAT Ploiesti	17.960 €	89.247 lei

Comparabila 3 prezinta cea mai mica ajustare totala bruta procentuala. Comparabila 3 este cea mai similara cu Subiectul. Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei comparabile. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro = 4,9692 lei



## Anexa 3: Comparabile. Harta localizare subiect si comparabile teren

Comparabila 1 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fhg1i00874362629geh65937hiih.html>  
publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fhg1i00874362629geh65937hiih.html

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

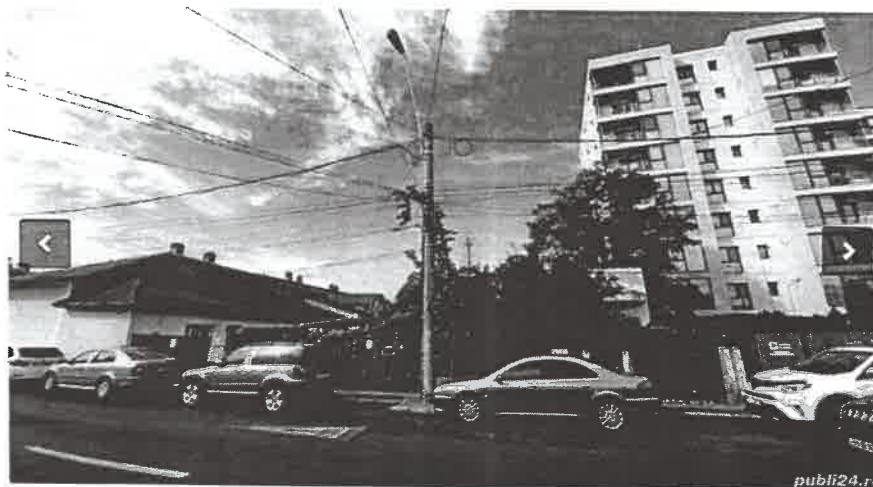
## Vânzare Teren Intravilan Ploiești

630 000 EUR negociabil

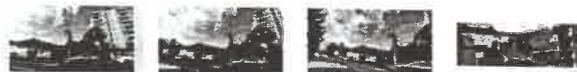
Prahova, Ploiești Vezi pe hartă

Vând din 13.05.2020 (100%)

Găsește anunțul pe mai multe



1 / 7



## Descriere

ACTIVE PROPERTY ADVISORS va propune spre vânzare un teren intravilan curți construcții, în suprafață de 1.050 mp, cu deschidere de 16,6 m la str. ROMANA nr. 63A, terenul este momentan acoperit cu clădiri demolabile în suprafață totală de 260 mp. Terenul este ideal pentru edificarea unui proiect rezidențial, în zona fiind construite recent blocuri cu regimul de înălțime P+8E (Romana Residence Ploiești).

Vezi detaliu pe [www.commo.ro](http://www.commo.ro)

0755091882

0755091882

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă feier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 176

Reportează



Nicolae Alin Veteanu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



DEKADENT

www.dekadent.ro | PIATRĂ NATURALĂ  
MARFURĂ | GRANIT | TERVERTIN | ONIX | MOZAIK | CALCAR

Comparabila 2 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html>

[publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html)

**publi24.ro**

Contul meu



+ Adaugă anunț

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Salvează anunțul pe mai târziu



### Vanzare teren intravilan

📍 Prahova, Ploiesti 📍 Vezi pe hartă

#### Descriere

Vând teren intravilan 326 mp.in Ploiesti, str. Văleni nr.5 (lângă catedrala Sf.Ioan). Proprietar. Telefon  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0766627077

**150 000 EUR negociabil**

Publicat la 27.10.2023 13:47:43

0766627077

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul



Comparabila 3 Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4142473902>

[imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4142473902](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4142473902)

## Ploiesti strada Romana nr. 51-53

Ploiesti, zona Postei - Bucov - Vezi hartă



Adaugă un comentariu | Resposta ta a fost trimisa

Vezi hartă

**450.000 €**

Preț de la 11,257 RON/Anu Simulează credit

AVIMOBILIAR GRUP

0762 683 388  
0720 584 297

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

Terenul este amplasat pe strada Romana nr. 51-53, in starea sedului Ploiesti, in apropiere de liceul 11. Caragale, are o suprafata de 1006 mp, cu o deschidere de 38 m, are si o casa de 108 mp, care bransata toate utilitatile. Toate actele sunt la zi, are certificat de urbanism, iar pretul este negociabil.

## Specificatii

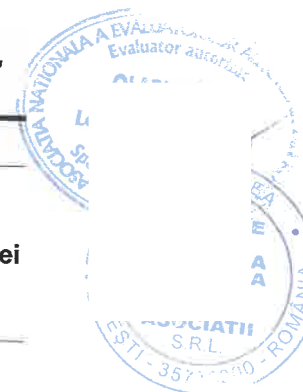
AVIMOBILIAR GRUP		ANUNȚUL NR. 05/10/2022	
Suprafata teren:	1006 mp		
Tip teren:	constructii		
Clasificarea teren:	intravilan		
Suprafata construita:	108 mp		
Front strada:	38 m		
Nr. fronturi:	1		
P.G.T.:	35%		
C.U.1:	1.05		
Sursa cost urbanistic:	P.U.G.		
Lăptre drum acces:	12 m		

### Harta localizare Subiect si comparabile



### Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 39,91 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 138149, în suprafață de 8.644 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 138149 UAT Ploiești	17.960 €	17.960 €	89.247 lei
Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =		4,9692 lei		



### Anexa 5: Lista documentelor

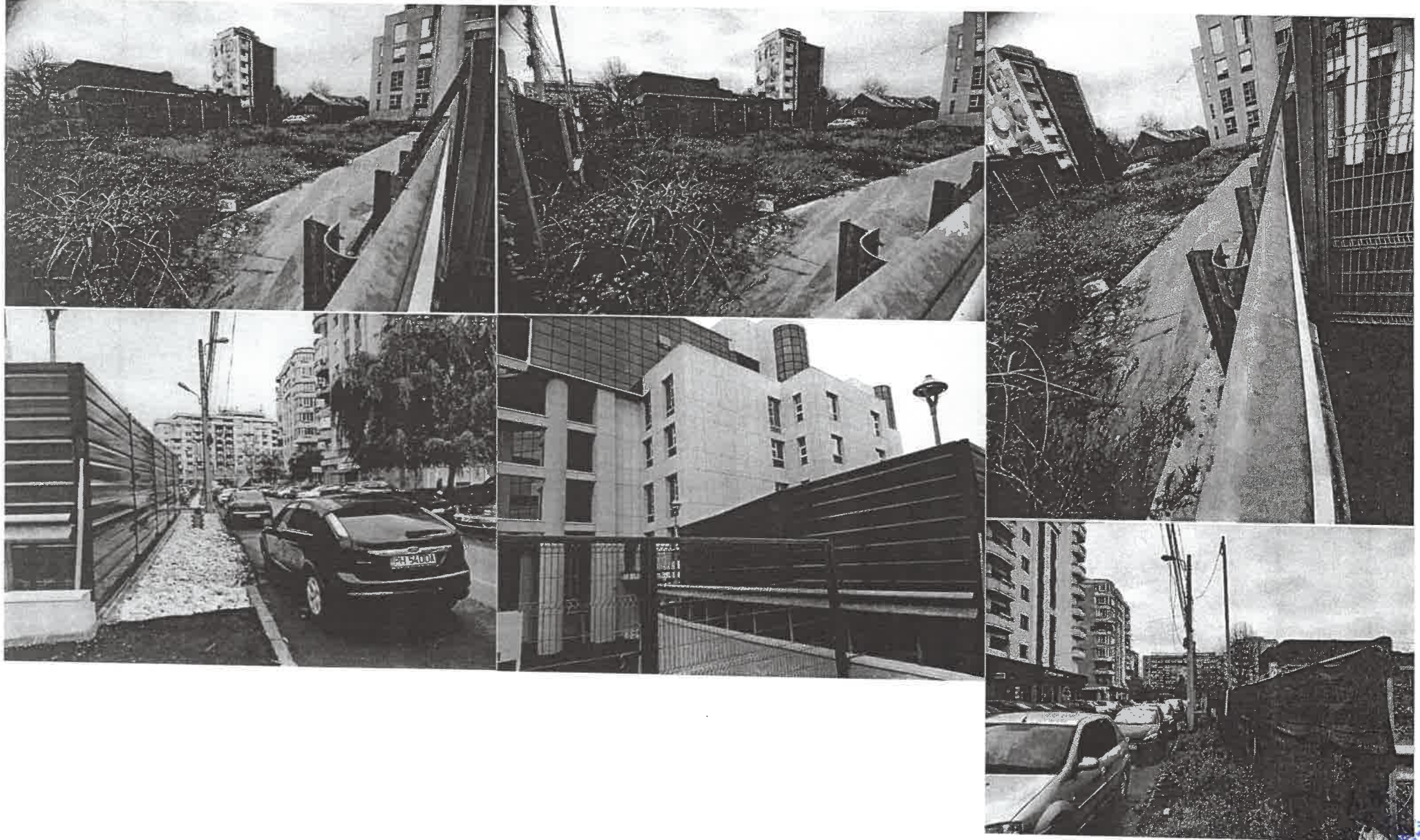
Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	07.04.2022	138149	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 48733/07.04.2022	Domeniul privat. Suprafata 8.644 mp.
2	n/a	138149	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:1000	Ing. Baluta Nicolae Ion	Ref: n/a	-
3	29.11.2006	n/a	HOTARAREA NR. 267/29.11.2006, Anexe	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 267/29.11.2006	Domeniul privat.

### Lista documentelor lipsa

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



Anexa 6: Fotografii inspectie



anexa nr. 2 la H. C.L. nr 83/2023



## 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 în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Măiorescu Nr. 7, proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL.
Data evaluării:	10.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9692 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportată:	Valoarea de piață estimată, propusă 20.115 euro echivalent 99.955 lei
Scopul evaluării:	Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unui potențial schimb. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	10.11.2023
Numar raport:	546/10.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 23645/28.11.2022

Noiembrie 2023





## Scrisoare de transmitere

Vineri, 10 Noiembrie 2023

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

Imobilul de tip teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Maiorescu Nr. 7, proprietatea privată a SC DOMENILE GIRBEA SRL. Identificarea suprafeței de 44,7 mp din terenul cu nr. cad. 145766 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brnzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, acces din stradă secundară asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuinte unifamiliale (blocuri), cladiri birouri, cladiri administrative.

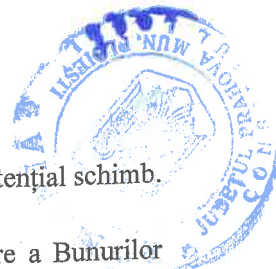
Imobilul evaluat este proprietatea privată a SC DOMENILE GIRBEA SRL. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 23645/28.11.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în doua (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliară, de tip teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Maiorescu Nr. 7, proprietatea privată a SC DOMENILE GIRBEA SRL. Identificarea suprafeței de 44,7 mp din terenul cu nr. cad. 145766 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brnzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, acces din stradă secundară asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuinte unifamiliale (blocuri), cladiri birouri, cladiri administrative.

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



Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unui potențial schimb. 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, 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 – 10.11.2023.

Data raportului – 10.11.2023.

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

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

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

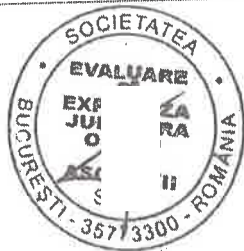
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piață excl. TVA	Valoare de piață estimată, propusa, excl. TVA	
			euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești	20.115 €	20.115 €	99.955 lei

Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =

4,9692 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 .....	10
2.8. Data raportului de evaluare .....	10
2.9. Data inspecției.....	10
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	10
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	10
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....	11
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.....	14
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului .....	14
3.4. Descrierea constructiilor .....	14
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	14
4.1. Definirea pieței imobiliare .....	14



4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	15
4.3.	Analiza ofertei.....	15
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 proprietatea imobiliară, de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Măiorescu Nr. 7, proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL. Identificarea suprafeței de 44,7 mp din terenul cu nr. cad. 145766 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, acces din stradă secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: Tribunalul Prahova, locuințe unifamiliale (blocuri), clădiri birouri, clădiri administrative.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL. 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 unui potențial schimb. 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 – 10.11.2023.

Data raportului – 10.11.2023.

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, in vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

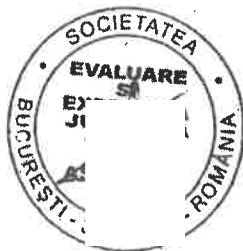
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piață excl. TVA	Valoare de piață estimată, propusă, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești	20.115 €	20.115 €	99.955 lei

Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =

4,9692 lei



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

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

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

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

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, quantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, rezultatele estimate prin abordarea prin cost, 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, abordării prin cost sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

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

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

## 1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

## 2. Termenii de referință ai evaluării

### 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

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

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

Evaluatorul deține expertiza necesară pentru tipul de activ supus evaluării.

### 2.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

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 proprietatea imobiliară, de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Măiorescu Nr. 7, proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL. Identificarea suprafeței de 44,7 mp din terenul cu nr. cad. 145766 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, acces din stradă secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuințe unifamiliale (blocuri), clădiri birouri, clădiri administrative.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL. 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.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

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

Curs de schimb BNR la data de 10.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9692 lei.

### **2.5. Scopul evaluării**

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unui potențial schimb. 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 Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 10.11.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## 2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 10.11.2023.

## 2.9. Data inspecției

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Măiorescu Nr. 7, proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL. Identificarea suprafeței de 44,7 mp din terenul cu nr. cad. 145766 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, acces din stradă secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: Tribunalul Prahova, locuințe unifamiliale (blocuri), clădiri birouri, clădiri administrative. Imobilul evaluat este proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL.

La data inspecției proprietatea imobiliară evaluată era liberă de construcții

## 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.

Daca 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 proprietate, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreă contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.



- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii nu mai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea 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.

Ipoteza speciala:

- 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 scrisa narativa detaliata, 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 rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### 2.14. 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.

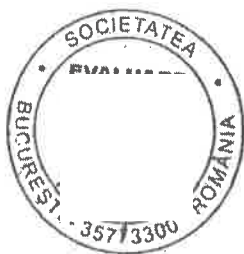
Standardele considerate în evaluare:

- 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 proprietatea imobiliară, de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Măiorescu Nr. 7, proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL. Identificarea suprafeței de 44,7 mp din terenul cu nr. cad. 145766 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, acces din stradă secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: Tribunalul Prahova, locuințe unifamiliale (blocuri), clădiri birouri, clădiri administrative.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL. 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.



Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

### **3.2. Localizare. Analiza zonei**

Terenul evaluat este situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Maiorescu Nr. 7, cartier Centru.

Accesul se face din strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinătăți: Tribunalul Prahova, locuințe unifamiliale (blocuri), clădiri birouri, clădiri administrative.

Reprezentarea pe harta a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

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

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, împrejmuit.

Parcela de teren evaluată este în suprafață de 44,7 mp, identificată conform Plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Maiorescu Nr. 7, proprietatea privată a SC DOMENIILE GIRBEA SRL. Identificarea suprafeței de 44,7 mp din terenul cu nr. cad. 145766 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae. Terenul este racordat la utilitățile din zona. Relieful terenului este plan.

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. Definierea 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 pentru terenuri amplasate central, se situează în intervalul 447 – 600 euro/mp, excl. TVA, funcție de caracteristici, la care se poate aplica o marjă de negociere rezonabilă.

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

## 4.4. Analiza cererii

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

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

## 4.5. Echilibrul pieței

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

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

## 5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

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

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



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

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

Parcela de teren evaluată este liberă de construcții, în suprafață de 44,7 mp, identificată conform plan de situație propunere schimb, face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ion Măiorescu Nr. 7. Identificarea suprafeței de 44,7 mp din terenul cu nr. cad. 145766 este conform Plan de situație, întocmit de Ing. Brinzea Nicolae, construcția din imediata vecinătate are utilizare comercială birouri – Tribunalul Prahova. Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului Certificat de Urbanism. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se consideră permisă legal utilizarea curentă (comercială - birouri).

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

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 44,7 mp, utilitățile din zonă sunt la limita proprietății, accesul este pe stradă asfaltată. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea curentă (comercială - birouri).

- *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 similare cu subiectul evaluării, utilizarea comercială se consideră fezabilă financiar.

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

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

## 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. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei

funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

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

**Abordarea prin cost**, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele 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.

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

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

## 6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zona sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

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

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

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane,

proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe. Metoda comparației vânzătorilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței. Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

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

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 natura contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub 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

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

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

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

#### 6.4. Abordarea prin cost

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

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare). In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

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

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul

de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect. Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala și economica. Se obtine astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

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

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

### **Deprecieri**

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

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

### **Deprecierea fizica**

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

### **Deprecierea functionala**

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

### **Deprecierea externa**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul și 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, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.



## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata	Valoare de piata estimata,	
		excl. TVA	propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești	20.115 €	20.115 €	99.955 lei
Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =		4,9692 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 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 proprietății imobiliare subiect. 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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

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

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

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, rezultatele estimate prin abordarea prin cost, 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, abordării prin cost, 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.	Ref.	Abordare prin piață	Valoare de piață estimată,	
		excl. TVA	propusă, excl. TVA	lei
		euro	euro	lei
1	Teren intravilan în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești	20.115 €	20.115 €	99.955 lei
Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro =		4,9692 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:

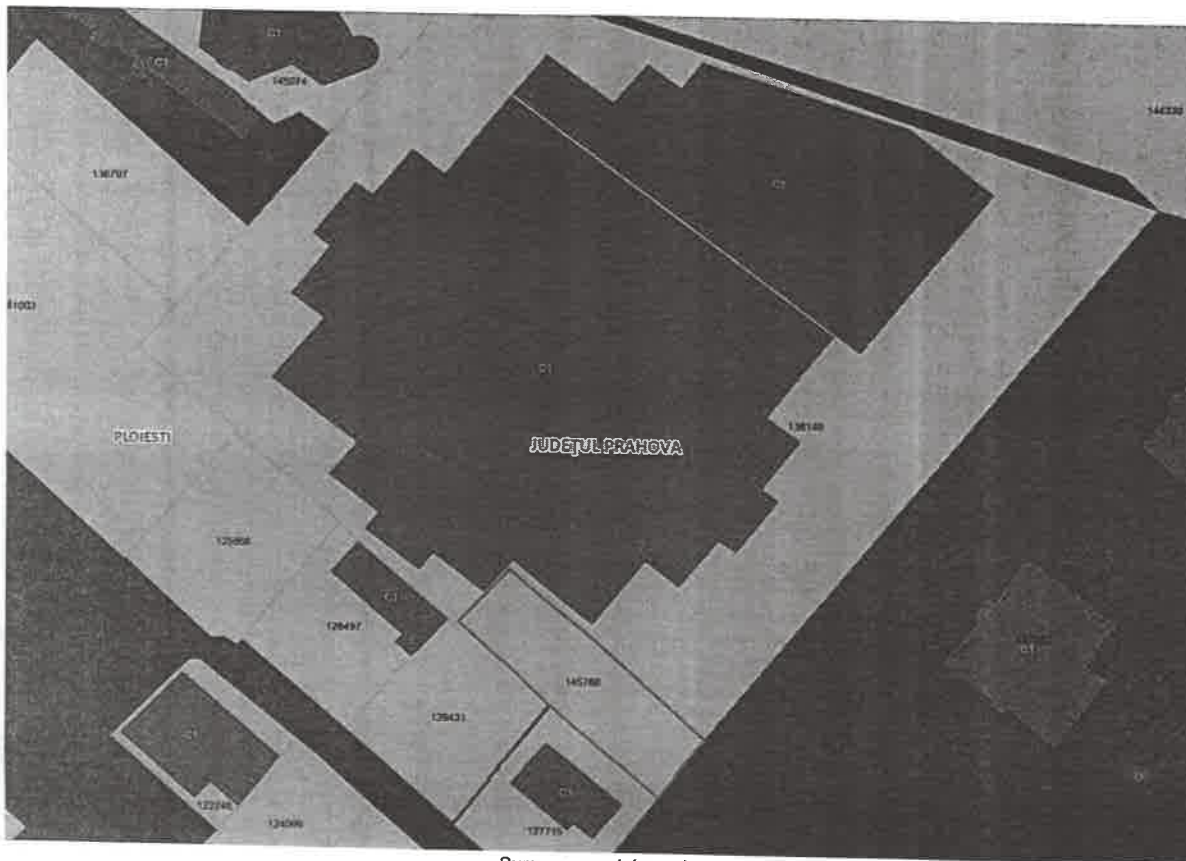
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat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

## Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr.topo.	Carte Funciara Nr.	Categoria de folosinta	Deschidere ml	Forma teren	Suprafata teren			Constructii				TOTAL					
								Cota exclusiva mp	Suprafata evaluata % mp	TOTAL mp	Cota indiviza % mp	Suprafata construita la sol mp	Suprafata utila mp	Suprafata construita desfasurata mp	Suprafata teren evaluated mp	Su mp	Scd mp			
1		Judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, Str. Ion Maiorescu Nr. 7	145766	145766 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Da, 11 ml la strada secundara asfaltata	Aprox. dreptunghiulara	415,00	-	44,70	415,00	-	-	-	-	415,00	44,70	-	-	
<b>TOTAL</b>								<b>415,00</b>	<b>-</b>	<b>44,70</b>	<b>415,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>415,00</b>	<b>44,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



Sursa: geoportal.ancpi.ro



## Anexa 2: Abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe - teren

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabile Comparabila 2	Comparabila 3
	<b>Descriere comparabile:</b>	Teren intravilan, liber de constructii, categoria de folosinta curti-constructii, în suprafață de 44,7 mp, identificat conform plan de situație propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, în suprafață de 415 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 145766 UAT Ploiești, situat pe Str. Ion Maiorescu Nr. 7, Mun. Ploiești, Jud. Prahova, zona centrala, deschidere 11 ml la strada secundara asfaltata. Terenul are forma aprox. dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: Tribunalul Prahova, locuinte unifamiliale (blocuri), cladiri birouri, cladiri administrative, racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare comerciala. Evaluatorul nu a avut acces la Certificatul de Urbanism	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 1.050 mp, construit constructii demolabile 260 mp, situat pe Str. Romana 63A, Mun. Ploiesti, cartier Gheorghe Doja, zona centrala, front stradal 16,6 ml. Terenul are forma dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit, accesul se face din strada principala asfaltata. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), racordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala (bloc, case). Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 630.000 euro, excl. TVA ID anunt: n/a</i>	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 326 mp, construit constructii demolabile, situat pe Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, lângă catedrala Sf. Ioan, cartier Centru, zona ultracentrala, front stradal la strada secundara asfaltata, forma aprox. dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 150.000 euro, excl. TVA ID anunt: n/a</i>	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 1.006 mp, construit constructii demolabile 108 mp, situat pe Str. Romana nr. 51-53, Mun. Ploiesti, cartier Gheorghe Doja, zona centrala, front stradal 38 ml la strada principala asfaltata, forma dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, vile, blocuri), racordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala, comerciala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. <i>Pret oferta: 450.000 euro, excl. TVA ID anunt: X9ED03007</i>
	<b>Suprafata (mp)</b>	44,70	1.050	326	1.006
	<b>Incadrare PUG/PUZ</b>	n/a	n/a	n/a	n/a
	<b>CUT max</b>	n/a	n/a	n/a	n/a
	<b>POT max</b>	n/a	n/a	n/a	35%
	<b>Pret Euro / mp (unitate de comparatie)</b>	450 €	600 €	460 €	447 €
	<b>Pret proprietate Euro</b>		630.000 €	150.000 €	450.000 €
	<b>Link:</b>		<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fba100874362629aeh65937hiih.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fba100874362629aeh65937hiih.html</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1pf090eff1710f1fd9did687a5a101.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1pf090eff1710f1fd9did687a5a101.html</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&amp;listini=1&amp;pagina=lista&amp;sla=lista&amp;sla=lista&amp;imoidviz=4142473902">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&amp;listini=1&amp;pagina=lista&amp;sla=lista&amp;sla=lista&amp;imoidviz=4142473902</a>
	<b>Tranzactie / Oferta</b>		Oferta	Oferta	Oferta
	<b>Data ofertei</b>		Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	<b>Pret de vanzare (Euro / mp)</b>		600 €	460 €	447 €
	<b>Explicatie</b>		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	<b>Ajustare in %</b>		-10%	-4%	-1%
	<b>Ajustare in €</b>		-57 €	-20 €	-2 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
1	<b>Drept de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
2	<b>Restrictii legale</b>	Fara	Fara	Fara	Fara
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
3	<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata	De piata	De piata
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
4	<b>Conditii de vanzare</b>	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
5	<b>Cheit. necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
6	<b>Conditii ale pietei</b>	Data evaluarii	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €
7	<b>Localizare</b>	Judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, Str. Ion Maiorescu Nr. 7	Str. Romana 63A, Mun. Ploiesti, zona centrala	Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, zona ultracentrala	Str. Romana nr. 51-53, Mun. Ploiesti, zona centrala
	<b>Explicatie</b>	Zona centrala	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		543 €	440 €	445 €



8	Drum de acces	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada principala asfaltata	Da   strada principala asfaltata	Da   strada principala asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
9	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
11	Suprafata (mp)	44,70	1.050	326	1.006
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
12	Forma	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Forma dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
13	Deschidere (ml)	Da   deschidere cca 11 ml la strada secundara asfaltata	Da   deschidere cca 16,6 ml la strada principala asfaltata	Da   deschidere la strada principala asfaltata	Da   deschidere cca 38 ml la strada principala asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
14	Utilitati	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
15	Zonare   Utilizare	Comercial	Rezidential bloc, case   Comercial	Rezidential   Comercial	Rezidential   Comercial
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>543 €</b>	<b>440 €</b>	<b>445 €</b>
16	Alti factori	Liber de constructii	Construit - constructii demolabile 260 mp	Construit - constructie demolabila	Construit - constructie demolabila parter
	Explicatie		Inferior (cost demolare)	Inferior (cost demolare piata)	Inferior (cost demolare piata)
	Ajustare in %		1%	1%	1%
	Ajustare in €		7 €	5 €	5 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>550 €</b>	<b>445 €</b>	<b>450 €</b>
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		7 €	5 €	5 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		1%	1%	1%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		7 €	5 €	5 €
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		1,20%	1,20%	1,20%
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>	<b>450 €</b>	<b>550 €</b>	<b>445 €</b>	<b>450 €</b>

	Euro	Lei
<b>Valoare unitara (Euro/mp)</b>	<b>450 €</b>	<b>2.236 lei</b>
Valoare de piata estimata, propusa, rotunjita, estimata (Euro), teren in suprafata de 44,7 mp, identificat conform plan de situatie propunere schimb, care face parte din terenul identificat cu nr. cad. 145766, in suprafata de 415 mp, inscris in Cartea Funciara Nr. 145766 UAT Ploiesti	20.115 €	99.955 lei

Comparabila 3 prezinta cea mai mica ajustare totala bruta procentuala. Comparabila 3 este cea mai similara cu Subiectul. Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei comparabile. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023, 1 euro = 4,9692 lei



Anexa 3: Comparabile. Harta localizare subiect si comparabile teren

Comparabila 1 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fhg1i00874362629geh65937hiih.html>  
[publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fhg1i00874362629geh65937hiih.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-ploiesti/5193fhg1i00874362629geh65937hiih.html)

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunt

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vânzare Teren Intravilan Ploiești

630 000 EUR negociabil

Prahova, Ploiești Vezi pe hartă

0755091882

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisler ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări 176

Raporteaza



Nicolae Alin Veteanu

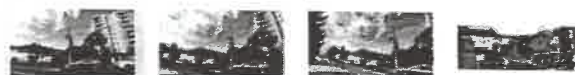
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1 / 7



Descriere

ACTIVE PROPERTY ADVISORS va propune spre vânzare un teren intravilan curș construcții, în suprafață de 1.050 mp, cu deschidere de 16,5 m la str. ROMANA nr. 63A. Terenul este momentan acoperit cu clădiri demolabile în suprafața totală de 260 mp. Terenul este ideal pentru edificarea unui proiect rezidențial, în zona fiind construite recent blocuri cu regimul de înălțime P+8E (Romana Residence Ploiești).

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0755091882

DEKADENT

www.dekadent.ro | PIATRĂ NATURALĂ  
MARMURĂ | GRANIT | TRAVERTIN | ONIX | MOZAIK | CALCAR



Comparabila 2 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gju1.html>

[publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html)

**publi24.ro**

Contul meu



+ Adaugă anunț

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Salveaza anuntul pe mai tarziu



### Vanzare teren intravilan

**150 000 EUR negociabil**

Prahova, Ploiesti Vezi pe hartă

View till dia 27.10.2023 13:49:48

#### Descriere

Vând teren intravilan 326 mp.in Ploiești, str. Văleni nr.5 (lângă catedrala Sf.Ioan). Proprietar. Telefon

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0766627077

0766627077

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul



Comparabila 3 Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4142473902>

[imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4142473902](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/postei-bucov/teren-constructii-de-vanzare-X9ED03007?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4142473902)

### Ploiesti strada Romana nr. 51-53

Ploiesti zona Postei - Bucov - Vezi hartă



Acces de la satelit | Reducerea zgomotului

Vezi hartă

**450.000 €**

Rata de la 11.287 Ron/luna Simulează credit

ANIMODIAGROUP

0762 683 388  
0722 684 252

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



### Descriere

Terenul este amplasat pe strada Romana nr. 51-53, in cartierul sectorului Ploiesti, in apropiere de Liceul M. Caragiale, are o suprafata de 1006 mp, cu o deschidere de 38 m, are si o casa de 108 mp, este transferata toate utilitatile. Toate actele sunt in regula, caracterizat de urbanism, iar pretul este negociabil.

### Specificatii

Suprafata teren:	1006 mp	Acte: 2017-06-03-002
Tip teren:	constructii	
Casa in care teren:	intravilan	
Suprafata construita:	108 mp	
Front strada:	38 m	
nr. fronturi:	1	
P.C.T.:	35%	
C.U.T.:	1.05	
Sistem de urbanism:	P.U.C.	
Lătime drum acces:	12 m	



### Harta localizare Subiect si comparabile





### Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	14.11.2019	145766	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 130492/14.11.2019	Proprietatea privata a SC DOMENIILE GIRBEA SRL
2	n/a	145766	Plan de situatie	Ing. Brinzea Nicolae	Ref: n/a	-
3	14.11.2019	145766	Incheiere	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 130492/14.11.2019	-
4	15.04.2019	130793 144393	Contract de vanzare	BIN Minea Octavian	Ref: 1031/15.04.2019	-

### Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Plan de amplasament si delimitare a imobilului
2	Certificat de Urbanism
3	Fisa bunului imobil



Anexa 6: Fotografii inspectie

