



SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE –  
STABILIRE REDEVENȚĂ TEREN  
AFERENT BALCON, PLOIEȘTI,  
STR. VENIAMIN COSTACHE,  
NR.4, BL.27G, SC.A,AP.3, JUD.  
PRAHOVA, NR.CAD. 144487,  
SUPRAFAȚĂ DE 7,2 MP**

**BENEFICIAR**  
Municipiul Ploiești  
**DATA**  
01.03.2019

**Nr. Raport**  
08/01.03.2019



**CĂTRE,**

**Municipiul Ploiești**

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 24856/21.11.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare teren aferent balcon situat în Ploiești, Str. Veniamin Costache, nr.4, bl.27G, sc.A, ap.3, județul Prahova, nr.cad. 144487, suprafața de 7,2 mp.

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnatei nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către Municipiul Ploiești, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

**Opinion SRL**  
**Expert evaluator:**

Andrei Nistorescu



## Cuprins

Capitolul I .....	3
1.1. <i>Certificarea evaluatorului</i> .....	3
1.2. <i>Rezumatul concluziilor importante</i> .....	4
Capitolul II .....	5
2.1. <i>Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport</i> .....	5
2.2. <i>Identificarea evaluatorului</i> .....	5
2.3. <i>Identificarea clientului</i> .....	5
2.4. <i>Identificarea utilizatorului</i> .....	5
2.5. <i>Scopul evaluării</i> .....	5
2.6. <i>Identificarea proprietății de evaluat</i> .....	5
2.7. <i>Identificarea drepturilor asupra proprietății</i> .....	7
2.8. <i>Tipul valorii și definiția acesteia</i> .....	8
2.9. <i>Data efectivă a opiniei asupra valorii</i> .....	10
2.10. <i>Amploarea investigației</i> .....	11
2.11. <i>Natura și sursa informațiilor utilizate</i> .....	11
2.12. <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i> .....	11
2.13. <i>Restricții de utilizare, distribuire sau publicare</i> .....	12
2.14. <i>Confirmarea conformității cu SEV</i> .....	12
CAPITOLUL III: <i>Prezentarea datelor</i> .....	12
3.1. <i>Descrierea situației juridice</i> .....	12
3.2. <i>Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente</i> .....	12
3.3. <i>Date despre aria de piață</i> .....	13
3.4. <i>Analiza pieței imobiliare</i> .....	13
3.5. <i>Descrierea terenului</i> .....	15
3.6. <i>Date privind impozitele</i> .....	16
Capitolul IV: <i>Analiza datelor și concluziile</i> .....	16
4.1. <i>Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber</i> .....	16
4.2. <i>Metodologia de estimare a chiriilor potențiale</i> .....	16
4.2.1. <i>Comparația directă</i> .....	17
4.3. <i>Reconcilierea și opinia finală asupra valorii</i> .....	23
4.4. <i>Data raportului de evaluare</i> .....	23
4.5. <i>Calificările evaluatorilor</i> .....	23
ANEXE .....	24



## Capitolul I

### 1.1. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Precizăm faptul că onorariul pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legătură cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 compuse din ediția 2018 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2018.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, care a fost însoțit de reprezentanții clientului. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza ipotezelor prezentate în cadrul său și în baza estimărilor făcute de evaluator, de asemenea prezentate în cadrul raportului. Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

**Opinion SRL**  
**Expert evaluator:**

Andrei Nistorescu



*1.2. Rezumatul concluziilor importante*

<b>OBIECTUL EVALUĂRII</b>	Teren aferent balcon, Nr.Cad. 144487, suprafață de 7,2 mp.
<b>LOCALIZARE</b>	Ploiesti, Str. Veniamin Costache, Nr.4, Bl.27G, Sc.A, Ap.3
<b>DOMENIU</b>	Public
<b>PROPRIETAR</b>	Municipiul Ploiești
<b>ACTE DE PROPRIETATE</b>	HCL 232/27.06.2018
<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	Stabilirea redevenței
<b>DESTINATAR RAPORT</b>	Municipiul Ploiești
<b>DATA INSPECȚIEI</b>	27.11.2018
<b>DATA EVALUĂRII</b>	01.03.2019
<b>MONEDA</b>	Euro/Ron
<b>CURS DE REFERINȚĂ</b>	4.7433 LEI/EURO
<b>VALOAREA REDEVENȚEI</b>	1,08 euro/mp/luna echivalent 5,12 lei/mp/luna 7,78 euro/luna (echivalent 36,90 lei/luna)
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	



## Capitolul II

### 2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

### 2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Pleșoianu, nr.26, Bloc 33, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0551, prin expert evaluator Andrei Nistorescu nr. Leg. 18397. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

### 2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Municipiul Ploiești , CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor nr.1A, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 24857/21.11.2018.

### 2.4. Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești , CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor nr.1A, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre.

### 2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea redevenței pentru terenul aferent balconului.

### 2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan aferent balcon, este situat în Ploiești, str. Veniamin Costache, nr.4, Bl.27G, Sc.A, Ap.3, jud. Prahova.

Terenul are suprafață totală de 7,2 mp, destinație curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 83301/21.09.2018 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești conform HCL 232/2018. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, pe baza documentației furnizate.

În urma a inspecției pe teren, s-a constatat că pe suprafața terenului a fost construit un balcon.



Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării, terenul fiind evaluat ca fiind liber.

Locație:



Fig.2 Imobil subiect, Str. Veniamin Costache, nr.4, Bl.27G, Ploiești – Vedere Google Maps



Fig.1 Imobil subiect, Veniamin Costache, nr.4, Bl.27G, Ploiești – Vedere satelit



## 2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 232/27.06.2018. Terenul aparține domeniului privat al municipiului Ploiești.

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atribuțiile recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcatuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte de dreptul de proprietate.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil prevede că dispozițiile privind dreptul de suprafață sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrământ ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Astfel, suprafața a fost reglementată prin noul Cod civil (Legea nr. 287/2009 pusă în aplicare prin legea nr. 71/2011) în Cartea a III-a, Titlul III, intitulat "Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, art. 693-702.

Potrivit alin. (1), art. 693 din Noul Cod Civil, suprafața reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al căruia proprietar este o altă persoană.

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren. Un alt caracter juridic al suprafaței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.

Prin stabilirea, în reglementarea actuală a unui termen maxim de 99 de ani pentru existența dreptului de suprafață, se creează o limită temporară până la care operează suspendarea dreptului de a invoca ascensiunea imobiliară de către proprietarul terenului. Această limită poate fi extinsă, prin reînnoirea dreptului de suprafață cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Această presupune că, în cazul constituirii suprafaței prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația ori lucrarea, la încetarea suprafaței prin ajungerea la termen. În caz contrar, se vor aplica dispozițiile privind ascensiunea cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului (art. 699 alin. 1 C. civ.)

Întinderea exercitării dreptului de suprafață este determinată de actul constitutiv. De regulă, în lipsa unor stipulații contrare, exercitarea dreptului este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției edificate (art. 695 alin. 1 C. civ.).



Prevederi speciale privesc interdicția modificării construcției de către titularul dreptului de suprafață, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul nerespectării, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea suprafeței sau repunerea în situația anterioară.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil. Prin acest articol legiuitorul a dorit să ofere o reglementare a modalității de calcul a pretului datorat de suprafațiar în ipoteza în care dreptul acestuia de suprafață a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar partile nu au prevăzut modalitatea de plată.

**În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.**

## 2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Tipul valorii estimate este *valoarea de piață*.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care are valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Conform Standardelor de Evaluare 2018 "Valoarea de piață reprezintă 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."

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.



(d) „între un cumpărător hotărât“ se referă la un cumpărător care este motivat să cumpere, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat“ înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Chiria. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în cazul în care aceasta este neobisnuită, chiria de piață.



Chiria de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriată la data evaluării, între un locator hotarat și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piata din SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piata. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestatii sau facilitati speciale. "Clauzele de chirie adecvate" sunt clauzele convenite în mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluării, între participantii la piata. O valoare a chiriei de piata ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de inchiriere care au fost asumate.

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract de inchiriere curent. Ea poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de inchiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de inchiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Un tip de valoare (baza de evaluare) arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori.

Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare nu reprezintă o precizare a metodei utilizate și nici o descriere a condiției unui activ sau unor active când se vând.

Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezintă definițiile și analizează și alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale.

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru această entitate. Deși, în anumite situații, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obținută din vânzarea activului, această valoare reflectă beneficiile încasabile din deținerea activului și ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte valoarea de investiție sau subiectivă. Diferențele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate și valoarea lui de piata exprimă motivația intrării pe piata a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă prețul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părți anumite, care tranzacționează un activ. Deși partile ar putea să fie independente și ar putea să negocieze în condiții nepartinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piata largă iar prețul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietății pentru partile implicate decât piata în ansamblul ei. Din această categorie fac parte valoarea justă, valoarea specială și valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiții prezentată într-un statut sau într-un contract.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului.

### *2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii*

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 01.03.2019. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 01.03.2019 este : 1€ = 4.7433 lei.



## 2.10. Amplasarea investigației

În ziua inspecției, 27.11.2018, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești. S-a permis accesul în interior evaluatorilor. Reprezentantul Primăriei Ploiești, în baza documentației și a informațiilor cunoscute, a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul Primăriei.

Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești pe baza documentației furnizate. Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.

Conform GEV 630 " De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspecției parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat." În cazul prezentei lucrări de evaluare, inspecția proprietății a fost permisă de către proprietar și realizată integral.

## 2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate în elaborarea studiului de evaluare au fost obținute din multiple surse:

Informații generale:

- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații specifice proprietății:

- Extras CF 83301/21.09.2018.
- Hotărârea 232/27.07.2018 CL Ploiești inclusiv Anexa 3;
- Plan de amplasament și delimitare imobil.

## 2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;
- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;
- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;
- Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;
- Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;



- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;
- Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitatea menționată mai sus au fost obținute de la agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- Informațiile privind utilități, și alte asemenea au fost preluate din declarațiile clientului.
- Evaluarea a fost întocmită în ipoteza în care, de la data inspecției, nu au intervenit schimbări de natură să influențeze valoarea.
- Terenul a fost evaluat în lipsa Certificatului de Urbanism, în ipoteza ca terenul este construibil și ca se pot obține toate aprobările necesare.
- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.

În cazul în care oricare dintre ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport se dovedește a fi eronată, evaluatorul își rezervă dreptul de a întocmi un nou raport în baza informațiilor suplimentare furnizate.

### **2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Acest raport este confidențial, destinat exclusiv beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el).

### **2.14. Confirmarea conformității cu SEV**

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.

## **CAPITOLUL III: Prezentarea datelor**

### **3.1. Descrierea situației juridice**

Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține Municipiului Ploiești conform HCL 232/27.06.2018 menționat în Extrasul de carte funciara 83301/21.09.2018 furnizate de către client.. Terenul aparține domeniului privat.

Conform extrasului de CF nr. 83301/21.09.2018 nu există sarcini intabulate.

### **3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente**

Terenul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat.



### 3.3. Date despre aria de piață

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor; toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, fizice, etc.

#### Analiza ofertei și cererii

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei și o creștere a cererii.

#### Echilibrul pieței

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relativ mai mică cu tendința de stagnare fiind influențată de factorii economici curenți. În consecință se poate concluziona că piața imobiliară de tipul proprietății evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.

### 3.4. Analiza pieței imobiliare

#### Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform business24.ro, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională, remisă vineri AGERPRES.

Situația economică din România anulului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anulului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentei fiscale și înasprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amanarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro.

O altă tendință, migrația (interna și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al romanilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.



În 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr.

Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Experții în domeniu avertizează că în 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.

Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber: mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food court și de servicii precum cinema și terenuri de joacă pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

#### **Informații specifice referitoare la piața proprietății subiect**

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la închirieri terenuri în Ploiești, au fost analizate un număr de 3 proprietăți oferite spre închiriere, deoarece piața este extrem de limitată. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare.

Valorile variază între 1 euro/mp și 2 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 1 euro/mp. Analiza este prezentată mai jos:



[Harta](#) [Informatii Supart](#) [Distributia pretului/m<sup>2</sup>](#)

Informații	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (3 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret chirie (€/luna)	--	1.200	326	3.900
Pret chirie (€/mp/luna)	--	2,00	1,00	2,00
Zile piata	--	752	492	2.433
Suprafata teren (mp)	7	1.000	200	2.100
Front stradal	0	0	0	0
Utilitati generale	--	--	--	--

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate și utilizând platforme specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate sa difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.

### 3.5. Descrierea terenului

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Ploiești și are o suprafață de 7,2 mp. Accesul la imobil, din str. Veniamin Costache se realizează direct conform planului de amplasament furnizat.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, pe strada Veniamin Costache nr.4.

În incinta terenului au fost identificate bunuri suplimentare care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare:

La momentul inspecției pe teren, s-a constatat că pe suprafața terenului a fost construit un balcon. Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării, terenul fiind evaluat ca fiind liber.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- utilitățile existente la limita proprietății, sunt apă curentă, canalizare, gaze, energie electrică;
- forma terenului este regulată.



Descrierea proprietății este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești și datele culese la fața locului de către evaluator.

### 3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 10 lei pentru intravilanul orașului Ploiești. Impozitul a fost calculat în mod teoretic, fără a fi efectuată o analiză detaliată asupra sa.

## Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

### 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

#### Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

În analiza celei mai bune utilizări a terenului presupus liber, s-au avut în vedere următorii factori:

- terenul este situat într-o zonă de locuințe/servicii;
- poziționarea terenului foarte bună;
- utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este de locuințe/ servicii
- utilizarea actuală de teren rezidențial
- suprafața redusă a terenului care nu îl recomandă pentru altă utilizare

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație rezidențială.

### 4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potentiale

Prerogativele specifice dreptului de suprafață operează, cu privire la teren, în limitele materiale și juridice ale proprietății asupra construcțiilor aparținând suprafațarului. Ca atare, nu pot fi restrânse exclusiv



la terenul de sub constructii, ci trebuie recunoscute în modalitatea care permite exercițiul firesc și deplin al exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra construcțiilor și al utilizării eficiente al acestora.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de suprafață reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului suprafeței nu poate fi altul decât contravaloarea folosinței terenului și nu însăși valoarea de circulație, care ar reprezenta o contraprestație a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea quantum contravine conținutului raportului juridic de drept substanțial creat între părți în virtutea dreptului de suprafață, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosință al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenței construcțiilor, ci al însuși dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de suprafață nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietății imobiliare are ca scop estimarea valorii constituirii dreptului de suprafață asupra a unui teren în suprafața de 7,2 mp, aflat sub balconul unui apartament situat în mun. Ploiești, str. Veniamin Costache, în conformitate cu prevederile lin (1) art.697 din Noul Cod Civil.

Dreptul de folosință, de regula aparține proprietarului bunului și caracterizează dreptul de proprietate, deoarece folosința, alături de posesie și dispoziție formează „conținutul/substanța” dreptului de proprietate.

De regula, lipsa de folosință se evaluează, ținând cont de prețul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare.

### **Considerații privind modul de estimare a redevenței**

Raportul de evaluare urmărește exprimarea valorilor de piață ale chiriilor. De menționat că orice cheltuieli de administrare suportate de către Consiliul Local se consideră incluse în aceste cotații.

Tehnicile de estimare a chiriilor potențiale, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt:

- **Comparația directă;**

#### **4.2.1. Comparația directă**

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Metoda este recomandată când există date suficiente și relativ sigure, privind tranzacțiile sau ofertele de spații similare în zona. Prin această metodă, prețurile/ofertele și informațiile referitoare la spații similare/comparabile sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare și să ajusteze datele obținute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piață adecvată pentru proprietatea evaluată.

Chiriile aferente unor proprietăți comparabile pot reprezenta o bază pentru estimarea chiriei de piață pentru o proprietate, în cazul în care au fost preluate de la proprietățile similare comparabile cu subiectul evaluat. Evaluatorul ajustează chiriile comparabile în funcție de anumite elemente care pot influența nivelul acestora. Astfel, criteriile de comparație uzual utilizate (preț/mp) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.



Ofertele considerate neadecvate din punct de vedere al localizării, utilizării și caracteristicilor fizice nu au fost incluse în studiu.

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

- ✓ drepturile în proprietatea evaluată,
- ✓ condițiile de închiriere,
- ✓ conjunctura pieței (pentru a determina o potențială ajustare în funcție de condițiile de piață),
- ✓ localizare (stabilitatea amplasamentului sau tendințele în atitudinile pieței față de amplasamentul proprietății),
- ✓ caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnică, funcționalitatea generală și dotarea proprietății)
- ✓ destinația proprietății, utilizare
- ✓ componente nonimobiliare.

Cantitatea de date necesare depinde de complexitatea procesului de evaluare, de disponibilitatea datelor comparabile și de măsura în care modelul rezultat din ajustarea chiriilor analizate este asemănător cu modelul chiriilor pentru subiectul analizat.

Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existent unor închirieri/concesionări „la piață”.

Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la fatadă, topografia, localizarea și vederea. Este înțelept să se coreleze rezultatele a două sau mai multe comparații. Dacă prețurile s-au schimbat rapid în ultimii ani, comparabilele trebuie selectate cât mai aproape de data evaluării. Uneori evaluatorul trebuie să aleagă între tranzacții cu proprietăți din apropiere dar care au avut loc cu o perioadă de timp înainte de data evaluării și între tranzacții recente dar pentru spații localizate la distanță; de obicei evaluarea se va baza pe tranzacțiile recente.

În general, suprafața este un element de comparație mai puțin important decât data și localizarea.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețurile de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile și în mod obligatoriu trebuie corectate (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate). Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu părțile implicate în tranzacții: vânzatori, cumpărători, avocați și agenți imobiliari. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles. Mărimea ajustărilor variază în fiecare caz și sunt exprimate în mod absolut – în monedă, sau relativ – în procente.

**Mențiuni speciale:**

- ✓ Negocierea. În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de vânzare, acestea trebuie corectate cu marjele de negociere specifice fiecărei situații în parte. Evaluatorul obține aceste informații, apelând de obicei la participanții neutri în tranzacție.

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

- ✓ Localizarea. Ajustările pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă fie în mod absolut, fie procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-



o anumita zona. Terenul in cauza poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicandu-se ajustarile corespunzatoare de la caz la caz. S-au efectuat ajustari de localizare comparabilelor situate in zone mai indepartate de zona centrala

- ✓ Caracteristicile fizice. Diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si ajustare. S-au avut in vedere dimensiunile terenului (suprafata). Au fost efectuate ajustari pentru suprafata si drum de acces.
- ✓ Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existent sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate. S-au aplicat ajustari negative cu privire la conditiile de inchiriere, avand in vedere utilizarea limitata a terenurilor analizate (ocupate de cladiri cu o anumita utilizare) fata de comparabile (multiple destinatii comerciale).

Valoarea chiriilor este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

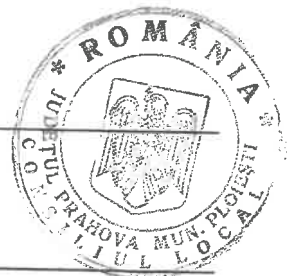
Prezentarea comparabilelor, cu caracteristicile fiecăreia este prezentată în tabelul de mai jos.

CARACTERISTICI	C O M P A R A B I L E			
		A	B	C
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravila	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti	Ploiesti
AMPLASAMENT	Str. Veniamin Costache, nr.4, bl. 27G, sc.A, parter, ap.3, jud Prahova	zona lenachita Vacarescu	zona Hotel Prahova	zona Bulevardul Bucuresti
PROPRIETAR	Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	7,20	450	1.370	1.000
data inspectiei	27.11.2018	martie 2019	martie 2019	martie 2019
pret/mp-oferta	?	1,50	0,80	1,20
front stradal	1,20	16,5	25	33
valoarea oferta	?	675	1096	1200
id anunt		2514413	3251378	X3VQ13001
contact		742035555	748.334.493	732.223.300
		ag.imob.	ag.imob.	ag.imob.

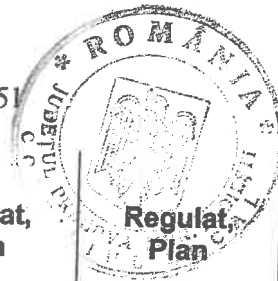
Grila de comparatii si estimarea pretului chiriei este prezentata in tabelul urmator:


**ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	7,20	450	1.370	1.000
Pret (oferta/INCHIRIERE) (EURO/mp)		1,50	0,80	1,20
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-0,30	-0,16	-0,24
Pret corectat (EURO/mp)		1,20	0,64	0,96
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 20%, in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor, reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		1,20	0,64	0,96
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		1,20	0,64	0,96
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		1,20	0,64	0,96
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli ulterioare inchirierii	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)			0%	0%
Pret ajustat (EURO)		1,20	0,64	0,96
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		1,20	0,64	0,96



<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Str. Veniamin Costache, nr.4, bl. 27G, sc.A, parter, ap.3, jud Prahova</b>	<b>zona lenachita Vacarescu</b>	<b>zona Hotel Prahova</b>	<b>zona Bulevardul Bucuresti</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Drum acces</b>	<b>asfaltat-strada</b>	<b>asfaltat-strada</b>	<b>asfaltat</b>	<b>Asfaltat</b>
Ajustare (%)				
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Utilitati</b>	<b>apa, energie electrica, canalizare, gaze</b>	<b>apa, energie electrica, gaze, canalizare la limita</b>	<b>apa ,energie electrica, gaze la limita</b>	<b>apa ,energie electrica, gaze la limita</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Suprafata</b>	<b>7,20</b>	<b>450</b>	<b>1.370</b>	<b>1.000</b>
Ajustare (%)		0%	36%	25%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,23	0,24
<b>Motivatie ajustare</b>	s-au realizat ajustari comparabilelor B si C cu suprafete mai mari. Valoare ajustare A-C=1,20 - 0,96=0.24 euro/mp pentru o diferenta de suprafata de 550 mp			
<b>Deschidere (ml)</b>	<b>1,20</b>	<b>16,5</b>	<b>25</b>	<b>33</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Motivatie ajustare</b>	nu s-au realizat ajustari			



Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>				
<b>Utilizare</b>	restrictiva	multipla	multipla	multipla
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-0,12	-0,06	-0,10
<b>Motivatie ajustare</b>	s-au realizat ajustari de -10% pentru fiecare comparabila cu utilizare multipla, fata de subiect, cu utilizare strict rezidentiala. Ajustarea a rezultat in urma analizei de piata a datelor secundare.			
<b>Regim de inaltime zonal</b>	P+4	P+2	P+2	P+2
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>				
<b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b>		-0,12	0,16	0,14
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		1,08	0,80	1,10
Ajustare totală netă (EURO)		-0,12	0,16	0,14
Ajustare totală netă (%)		-8%	20%	12%
Ajustare totală brută (EURO)		0,12	0,29	0,34
Ajustare totală brută (%)		8,00%	36,42%	28,00%
Suprafata teren (mp)	7,20	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	1,08	EURO/mp		
<b>VALOARE ESTIMATA</b>	7,78	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a redevenței este de 1,08 euro/mp/luna. echivalent 5,12 lei/mp/luna.

Valoarea redevenței pentru terenul cu nr. cadastral 144487 este de 7,78 euro/luna, echivalent 36,90 lei/ luna.

Valoarea nu include TVA.





# ANEXE



**Acces**



**Acces**



**Teren**



**Acces Alee**



**Teren**



**Teren**

ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 144487 Ploiesti



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Ploiesti, Str Veniamin Costache, Nr. 4, Bl. 27G, Sc. A, Et. Parter, Ap. 3, Jud. Prahova

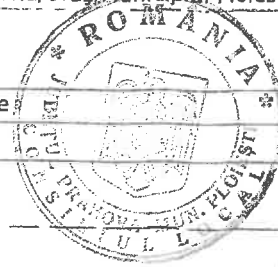
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	144487	7	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>83301 / 21/09/2018</b> Act Administrativ nr. 232, din 27/06/2018 emis de Municipiul Ploiesti; B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL PLOIESTI</b> , CIF:2844855, (domeniu public)	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

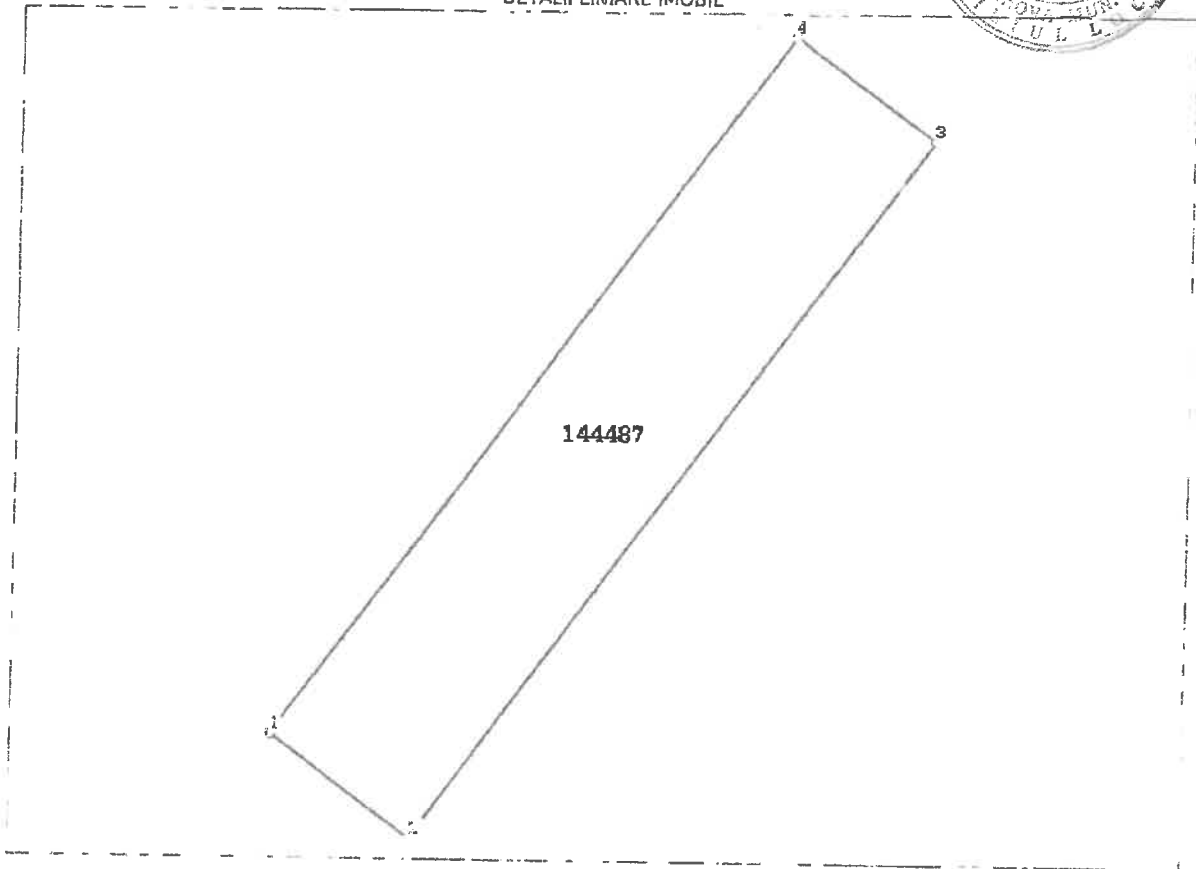


**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
144487	7	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Cr.	Categorie folosinta	Intra in plan	Suprafata (mp)	Tarla	Par. elă	Nr. lopo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	7	-	-	-	Teren destinat construire balcon

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.2
2	3	6.0
3	4	1.2
4	1	6.0

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

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

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

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

Data soluționării,

25-09-2018

Data eliberării,

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

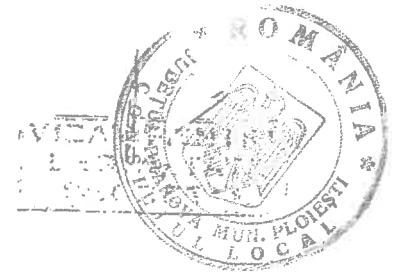
02. OCT 2018

Asistent Registrator,  
MARIA-ALEXANDRA OPREA

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





**HOTĂRĂREA NR. 232**

privind stabilirea regimului juridic al terenului în suprafață de 7,30 m.p., aferent balconului situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.204, bl.26B, ap.1, parter, precum și al terenului în suprafață de 7,20 m.p., aferent balconului situat în Ploiești, str. Veniamin Costache, nr.4, bl.27G, scara A, ap.3, parter

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Expunerea de motive nr. 11/11.06.2018 a domnilor consilieri Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 78/13.06.2018 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, sub nr.180/08.06.2018 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 121/11.06.2018 la Direcția Economică, prin care se propune stabilirea regimului juridic al terenului în suprafață de 7,30 m.p., aferent balconului situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.204, bl.26B, ap.1, parter, precum și al terenului în suprafață de 7,20 m.p., aferent balconului situat în Ploiești, str. Veniamin Costache, nr.4, bl.27G, scara A, ap.3, parter;

În conformitate cu Raportul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 06.06.2018;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1, art.554 și art. 859, alin. 2 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

În baza prevederilor art. 3, art.4 și art.10 alin. 2 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36, alin. (2), litera "c" din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Ploiești" a imobilului-teren în suprafață de 7,30 mp, situat sub balconul adiacent apartamentului situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr. 204, bl.26B, ap.1, parter, identificat în anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Ploiești" a imobilului-teren în suprafață de 7,20 mp, situat sub balconul adiacent apartamentului situat în Ploiești, str. Veniamin Costache, nr.4, bl.27G, scara A, ap.3, parter, identificat în anexa nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Aprobă completarea Anexei I la Hotărârea nr. 225/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind însușirea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Ploiești” cu două noi poziții, identificate potrivit anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Ploiești a imobilelor terenuri identificate potrivit prevederilor art. 1, art. 2 și art. 3 și înscrierea acestora în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”.

Art. 5 Direcția Gestionare Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

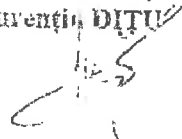
Art. 6 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei Hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 27 iunie 2018**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
George-Sorin-Nicolae BOTEZ**



**Contrasemnează,  
SECRETAR,  
Laurențiu DITU**



SECRET  
B. 71



==

|

-----

L



Completări la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Ploiești (Anexa I - "Diverse imobile")

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală Denumirea act proprietate sau alte documente doveditoare
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
		Teren	Suprafața = 7,30 mp situată sub balconul adiacent apartamentului situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.204, bl.24B, ap.1, parter	2018		Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare
		Teren	Suprafața = 7,20 mp situată sub balconul adiacent apartamentului situat în Ploiești, str. Veniamin Costache, nr.4, bl.27G, scara A, ap.3, parter	2018		Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare

DIRECTOR EXECUTIV,  
Carmen Daniela BUCUR

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
Amadeo Florin TÂBÎRCĂ

ȘEF SERVICIU  
INVENTARIERE ȘI EVIDENȚĂ BUNURI,  
Gabriela MÎNDRUȚIU

ȘEF SERVICIU  
INTABULĂRI BUNURI,  
Mădălină NEGOIȚĂ



## Teren 450mp ,Ploiesti ,central

Teren de inchiriat, Prahova, Ploiești, Ploiești, Ienăchiță Văcărescu - [Vezi pe harta](#)

675 € /luna



pret  
675 €  
2 €/m<sup>2</sup>

suprafata teren (m<sup>2</sup>)  
450 m<sup>2</sup>

tip proprietate  
teren intravilan

### siguranta

- gard

### localizare

- transport public

### particularitati

- acces - drum asfaltat

## Descriere anunt

Ploiesti,teren central, 458mp, deschidere 16,5 m ,toate utilitatile, casa demolabila pe teren, certificat de urbanism de construire, P+2+M. Bun pentru bloc de apartamente gradinita,afterschool,birouri,clinica. Direct proprietar! Pret de vanzare este de 84900 euro.

## Contact

Cătălin Mihaela

Telefon: 0742 025 555

<https://www.storia.ro/oferta/teren-450mp-ploiesti-central-IDay73.html#4108fb923a>

2/2/2019

terenul. 0742.000.000

450 m<sup>2</sup>, teren de inchiriat - Prahova (judet), Ienăchișă Văcărescu - 2514413 - www.storia.ro

ID anunt Storia: 2514413

Numarul de vizualizari: 672

Data publicarii: acum mai mult de 14 zile

Data modificarii: 02.02.2019



## Teren, Constructii, supraf. de 1370 mp

ID: 3251378

Status: la inchiriat din 3 iulie 2018, data curenta: 1 martie 2019

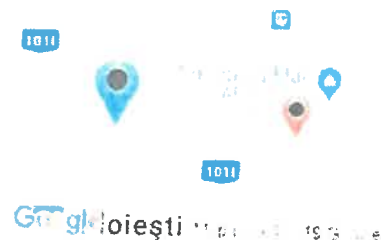
Adresa: Rozeor, Ultracentral, Ploiesti, Prahova  
Zile in piata: 242 zile  
Ultimul pret solicitat: 1.100 EUR/luna  
0,80 EUR/mp/luna

Telefoane: 0748334493

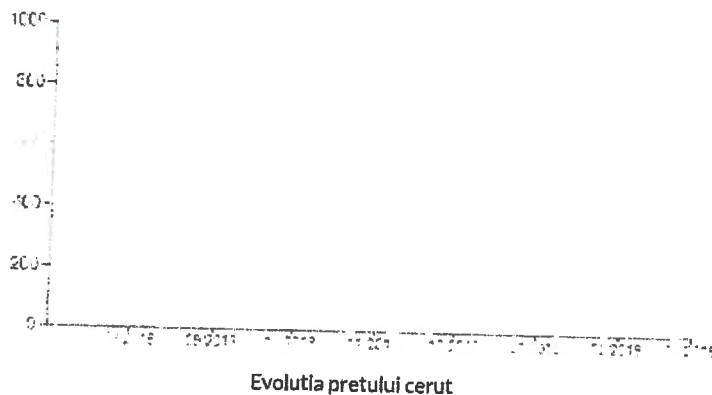
Actualizat: romimo.ro - 24.09.2018  
olx.ro - 17.09.2018  
romimo.ro - 26.08.2018  
olx.ro - 03.07.2018 (prima aparitie)

### Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.370 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Inchiriez teren de 1370 Mp Ultracentral - Zona Hotel Prahova- Biserica Sfanta Vineri Front de 20 - 25m la strada. Terenul este momentan acoperit de vegetatie ne fiind utilizat. Are un singur colt unde este un acoperis din tabla pe suport metalic tip garaj de vreo 40 Mp. Pentru mai multe informatii sunati la telefon, suprafata totala: 1370



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



ID Anunt: #X3VQ13001

## Ploiesti, teren cu vizibilitate maxima.

Ploiesti, zona B-dul Bucuresti

Actualizat in 29.06.2018

# 1.200 EUR / lună

Comision: standard



Salvează

0

Adaugă notițe



### Caracteristici

Suprafață teren:	1000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	33 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

### Specificații

#### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Curent
- Curent trifazic

#### Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

#### Alte detalii

Teren 1000 mp, situat la intersecția B-dului Bucuresti cu B-dul Petrolului, forma patrata, doua fronturi stradale, doua accese, vizibilitate excelenta. Potrivit pentru activitati care nu necesita constructii.

### Detalii de contact

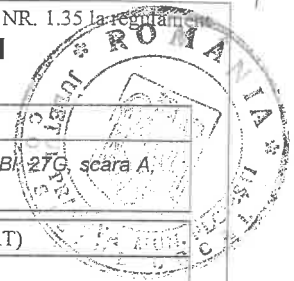
Sună la  
0732.223.300



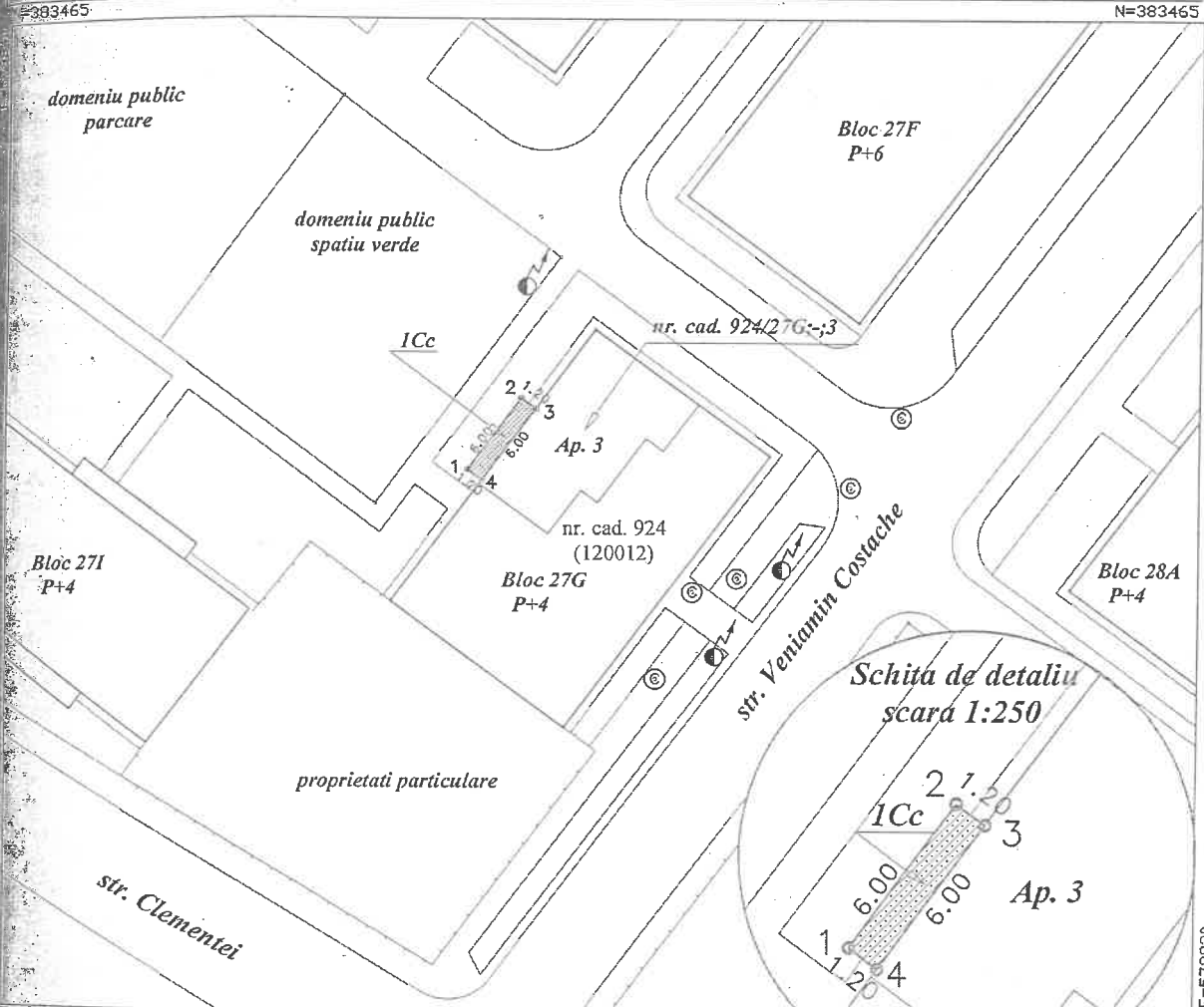
Găsește mai multe anunțuri: [Imobiliare Ploesti](#), [Terenuri construcții in zona B-dul Bucuresti, Ploesti](#)

Sus

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**scara 1 : 500 (intravilan)**



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
144484	7.20 mp.	mun. Ploiești, str. Veniamin Costache, nr. 4, Bloc 27G, scara A, Parter, ap. 3, jud. Prahova.
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	PLOIESTI	



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentuni
1.	Cc	7.20	Inprejmuit la Nord, Vest si la Sud prin limita conventionala, iar la Est prin calcan bloc.
Total		7.20	

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

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

Suprafata totala masurata a imobilului: S=7.20 mp.  
 Suprafata din act: S=7.20 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN	Inspector:
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea tocimiri documentatiei cadastrale si corectitudinea realitatii din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrat si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si stampila	Semnatura si parafa
Data: septembrie 2018	Data: 25. SEP. 2018
Stampila ANCP si stampila de autorizare a Traian L. Dragomir	Stampila BCPI si stampila de Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova

