

ANEXA 1 la
HCL 197/2019



SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE –
TEREN INTRAVILAN,
PLOIEȘTI, STR. TRAIAN, NR.16,
JUD. PRAHOVA, CF 141397 A
MUN.PLOIESTI, SUPRAFAȚĂ
DE 1590 MP**

BENEFICIAR
Municipiul Ploiești

DATA
14.03.2019

Nr. Raport
26 /14.03.2019



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 intravilan, situat în Ploiești, STR. TRAIAN, NR.16, JUD. PRAHOVA, CF 141397 A MUN.PLOIESTI, SUPRAFAȚĂ DE 1590 MP.

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnaților 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



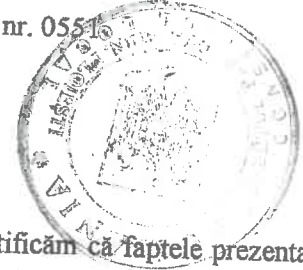


Cuprins

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>	7
2.9. <i>Data efectivă a opiniei asupra valorii</i>	9
2.10. <i>Amploarea investigației</i>	9
2.11. <i>Natura și sursa informațiilor utilizate</i>	9
2.12. <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	10
2.13. <i>Restricții de utilizare, distribuire sau publicare</i>	11
2.14. <i>Confirmarea conformității cu SEV</i>	11
CAPITOLUL III: <i>Prezentarea datelor</i>	11
3.1. <i>Descrierea situației juridice</i>	11
3.2. <i>Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente</i>	11
3.3. <i>Date despre aria de piață</i>	11
3.4. <i>Analiza pieței imobiliare</i>	12
3.5. <i>Descrierea terenului</i>	14
3.6. <i>Date privind impozitele</i>	14
Capitolul IV: <i>Analiza datelor și concluziile</i>	14
4.1. <i>Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber</i>	14
4.2. <i>Evaluarea terenului</i>	15
4.2.1. <i>Comparația directă</i>	16
4.3. <i>Reconcilierea și opinia finală asupra valorii</i>	20
4.4. <i>Data raportului de evaluare</i>	21
4.5. <i>Calificările evaluatorilor</i>	21
ANEXE.....	22

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

OBIECTUL EVALUĂRII	TEREN INTRAVILAN, NR.CAD. 141397, CF 141397, SUPRAFAȚĂ DE 1590 MP
LOCALIZARE	PLOIEȘTI, STR. TRAIAN, NR.16, JUD. PRAHOVA
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 459/25.11.2015
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	15.11.2018
DATA EVALUĂRII	14.03.2019
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.7640 LEI/EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ	198.750 Euro (946.845 lei) echivalent 125 euro/mp
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 determinarea valorii de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan, este situată în Ploiești, str. Traian, nr. 16, jud. Prahova, nr.cad. 141397, CF 141397 a mun. Ploiesti.

Terenul are suprafață totală de 1590 mp, categorie de folosință curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 100890/02.11.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești pe baza documentației puse la dispoziție.

La data inspecției, pe suprafața terenului există o fundație de bloc, în suprafață de 1140 mp conform Planului de Situație furnizat. Conform contractului și informațiilor primite, fundația nu este proprietate a Mun. Ploiești.



Locație:

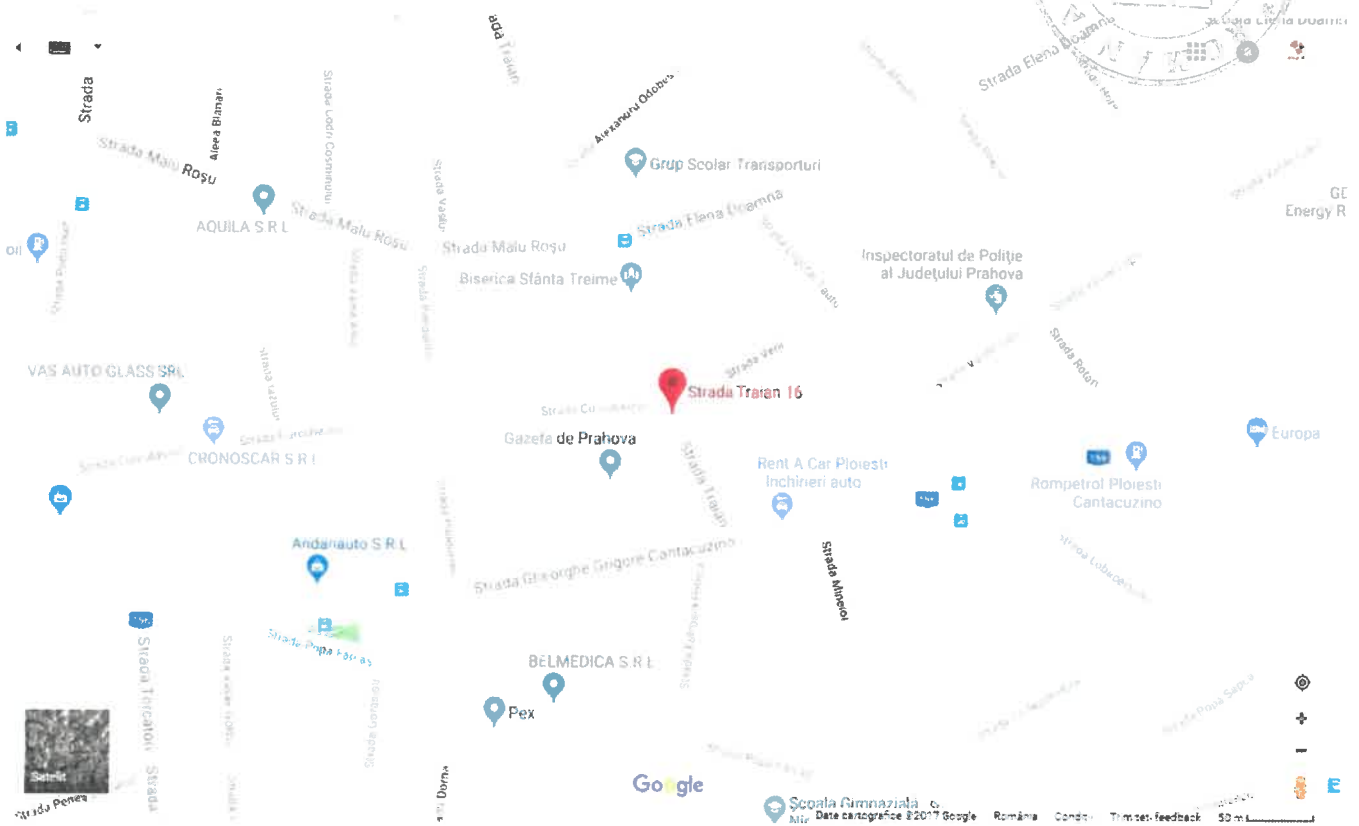


Fig.1 Imobil subiect, str. Traian 16, Ploiești – Vedere Google Maps



Fig.2 Imobil subiect, nr.cad. 141397, Ploiești – Vedere Geoportal



2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 459/25.11.2015 furnizată de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Conform Standardelor de Evaluare 2018, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

C1 Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

(b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție de o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

C3 Deși în diferite țări se utilizează diferite cuvinte și termeni pentru a descrie aceste tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv asupra proprietății pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru un anumit scop sunt comune celor mai multe jurisdicții. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o parte și nu în mod efectiv, terenul și construcțiile. **Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor, chiar dacă la estimarea valorii unui imobil se tine cont și de caracteristicile fizice ale terenurilor și construcțiilor.**

În consecință, prezentul raport de evaluare estimează valoarea dreptului de proprietate al imobilului, și nu a imobilului văzut în forma fizică.

În acest caz, dreptul de proprietate asupra imobilului nu se extinde și asupra altor imobile aflate pe suprafața/in incinta sa, asupra cărora alta persoană detine dreptul de proprietate.

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 concesiile 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.

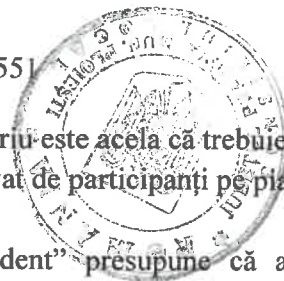
(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa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

2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 14.03.2019. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 14.03.2019 este : 1€ = 4.7640 lei.

2.10. Amploarea 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.

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:

- Încheiere și Extras CF 100890/02.11.2017
- HCL 459/25.11.2015 cu anexe

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.

- Fundația prezentă pe suprafața terenului nu a făcut obiectul evaluării distincte, afectând doar valoarea terenului;

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 verificator, 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 deplin de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiului Ploiești conform HCL 459/25.11.2015. Terenul aparține domeniului privat. Conform extrasului de CF nr. 100890/02.11.2017 nu exista sarcini intabulate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 459/25.11.2015.

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 urmatore 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 anului 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 înăsprirea 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 amânarea 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 ca marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

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

În 2018, cererea chiriei 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 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

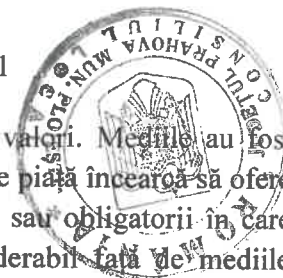
Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la vânzări de terenuri în Ploiești, în zona subiect, au fost analizate un număr de 40 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuintare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare (analizeimobiliare.ro).

Valorile variază între 50 euro/mp și 234 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 152 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:

[Harta](#) [Informații suplimentare](#) [Distribuția pretului/m²](#)

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (40 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	87.500	17.000	749.000
Pret (€/mp)	--	152	50	234
Zile piață	--	514	2	2.110
Suprafața teren (mp)	1.590	544	186	10.700
Front stradal	0	14	9	88
Utilități generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent, apa, gaz, canalizare

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 să 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 1590 mp. Accesul la teren se realizează direct din stradă asfaltată, conform planului de amplasament furnizat și informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială.

În incinta terenurilor au fost identificate alte bunuri (fundăție bloc existentă conform inspecției și documentelor, nu face obiectul evaluării separate). La data inspecției era acoperit de vegetație.

Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- terenul este împrejmuțit.
- terenul dispune de utilități complete;
- terenul este acoperit cu vegetație.

Descrierea proprietăților 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 1300 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 rezidențială;
- utilizarea proprietatilor din imediata vecinătate și din zona este de proprietati rezidențiale;
- forma și suprafața terenului pretabile unei construcții de dimensiuni ridicate
- existența unei fundații anterioare de bloc, autorizări și alte asemenea

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație rezidențială (potențial bloc locuințe).

CMBU a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Atunci când ia decizia de a constitui un drept de proprietate asupra terenului, proprietarul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit pentru proprietatea imobiliară existentă – proprietate de tip rezidențial, bloc de locuințe.

Prin prisma criteriilor ce definesc noțiunea CMBU aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

4.2. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială (spre exemplu ca și construcție, ca amplasament pentru o structură, facilitate de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport). Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

În evaluarea oricărui tip de proprietate trebuie descris de fiecare dată și analizat atât terenul cât și amplasamentul.

Amplasamentul este un teren îmbunătățit/amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare (singulară sau mixtă).

O descriere a terenului sau a amplasamentului cuprinde o listă detaliată de date reale, incluzând o descriere a bunului imobil, alte date oficiale înregistrate și informațiile caracteristicilor fizice.

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- anticiparea;
- schimbarea;



- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul;

Valoarea terenului 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.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt:

- **Comparația directă;**

4.2.1. Comparația directă

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor vânzărilor, limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, sau au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în perioada actuală când tranzacțiile atât cu terenuri cât și alte tipuri de proprietăți imobiliare sunt greu identificabile și dificil de probat, în special în zona Ploiești, evaluatorul a identificat și utilizat oferte de vânzare și terenuri.

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

- Drepturile de proprietate evaluate;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile de finanțare;
- Cheltuieli necesare imediat după vânzare;
- Condițiile de piață la data evaluării;
- Localizarea (poziția)/ tip/ zonare;
- Caracteristici fizice;
- Utilități;
- Cea mai bună utilizare;

În vederea aplicării metodei s-a analizat piața imobiliară a Orașului Ploiești urmărind identificarea unor tranzacții cu terenuri în zona intravilană a acestuia.

Întrucât în ultimul an evaluatorul nu a identificat tranzacții, s-au avut în vedere mai multe oferte de vânzare de terenuri din zone apropiate proprietății de evaluat.

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra pretului de ofertă, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii.

Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu construcții demolabile..



Elementele de comparație luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiții de vânzare; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiții de piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Front stradal; Acces teren; CMBU; Utilități.

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 intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	PLOIESTI	PLOIESTI	PLOIESTI	PLOIESTI
AMPLASAMENT	str Traian nr.16	Zona Cantacuzino	Zona Baciului	Str. Traian
PROPRIETAR	Ploiesti	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	1590	822	421	248
Data evaluarii	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019
pret/mp-oferta	?	164	202	150
front stradal	49.7 MP	8,22	20,00	30,00
valoarea oferta	?	134808	85042	37200
id anunt				
contact				
alte caracteristici	fundatie pe teren	Constructie demolabila	Constructie demolabila	Constructie demolabila

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.590,00	822,00	421,00	248,00
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		164	173	202
Date disponibile	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-16,40	-17,30	-20,20



Pret corectat (EURO/mp)		148	156	182
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa cuprinsa intre 5% si 10% 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.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		148	156	182
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)		148	156	182
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		148	156	182
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	ch demolare	ch demolare	ch demolare	ch demolare
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		148	156	182
Motivare ajustare	nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand constructii demolabile iar aducerea la starea de teren liber ar necesita costuri similare pentru fiecare teren			
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)		148	156	182
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	str Traian nr.16	Zona Cantacuzino	Zona Baciului	Str. Traian
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost realizate ajustari			



Suprafata teren (mp)	1590	822,00	421,00	248,00
Ajustare (%)		-10%	-15%	-15%
Ajustare (EURO/mp)		-15	-23	-27
Motivare ajustare	Ajustarea a fost realizata comparand A cu B, de unde a rezultat o diferenta de 8 euro pentru un calup de 400 mp diferenta. Ajustarea a fost calculata individual pentru fiecare comparabila in functie de diferenta fata de subiect.			
Utilitati	Curent,apa, gaze, canalizare la limita	Curent,apa, gaze, canalizare la limita	Curent,apa, gaze, canalizare la limita	Curent,apa, gaze, canalizare la limita
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Deschidere (ml)	49,70	8,22	20,00	30,00
Ajustare (%)		10%	-5%	10%
Ajustare (EURO/mp)		14,76	-7,79	18,18
Motivatie ajustare	S-au ajustat pozitiv A si C, avand un raport mult inferior al laturilor fata de subiect. Comparabila B are un raport superior, fiind ajustata negativ.			
Acces	doua deschideri	doua deschideri	trei deschideri	doua deschideri
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare 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
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari			
Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare (%)		0%	0%	0%



Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	nu au fost necesare ajustari			
Regim de inaltime zonal	P+4	P+2	P+2	
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,24	-30,79	-8,82
Pret ajustat (EURO/mp)		147	125	173
Ajustare totală netă (EURO)		-0,24	-30,79	-8,82
Ajustare totală netă (%)		0%	-18%	-4%
Ajustare totală brută (EURO)		29,76	30,79	45,18
Ajustare totală brută (%)		18,15%	17,79%	22,37%
Suprafata teren (mp)	1.590,00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)		125	EURO/mp	
			EURO/mp	
VALOARE ESTIMATA	198.750	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			B	

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 25 euro/mp, adică 198.750 euro / 946.845 lei. **Valoarea nu include TVA.**

4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În urma aplicării abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare pentru teren au fost obținute următoarele valori :

Abordarea prin comparație directă :

1. Valoare de piață teren = 125 euro/mp, adică 198.750 euro / 946.845 lei.

Valoare de piață teren = 125 euro/mp, adică 198.750 euro / 946.845 lei.

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revizuirea întregii lucrări și a datelor folosite.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.

- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la comparația directă, acestea provenind și din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;

- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- Valoarea este o predicție;

- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 14.03.2019.

4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizați, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI.

Opinion SRL

Evaluator autorizat:

Andrei Nistorescu





ANEXE



Acces

Acces



Teren

Teren



Teren

Teren



Teren



Acces



Teren

Teren

PLAN DE SITUAȚIE
Scara 1:500

ANEXA 2

4/1009
HCL 177/1919

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
41009	1590 mp	Mun. Ploiești, str. Traian, nr. 16 - INTRAVILAN
Cartea Funciara	UAT	PLOIESTI

Nr. parcela	Categoriile de folosință	A. Date referitoare la teren		Mentiiuni
		Suprafața (mp)		
1	Cc	1590	Teren intravilan neimprimit	
Total		1590		

Cod consur.	Destinația	B. Date referitoare la construcții		Mentiiuni
		Suprafața construită la sn (mp)		
Total				

