

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata aferent Apartament nr. 10, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bl. 18 I, Sc. A, Et. 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad. 125478-C1-U11, înscris în Cartea Funciară Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Identificare imobil:	Apartament Nr. 10, compus din 2 camere, dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, inscris in Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești, in suprafata utila de 53,21 mp, suprafata balcon 4,65 mp, suprafata construita de 62,77 mp, impreuna cu teren in cota indiviza de 14,26 mp, cota indiviza de 5,38% din partile comune ale blocului, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime D+P+4E, an PIF aproximativ 1989, proprietatea privata a Municipiului Ploiești conform HCL 138/2022.
Data evaluarii:	13.06.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9609 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Data raportului:	13.06.2023
Tipul valorii:	Valoarea de piata
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 38.418 euro echivalent 190.588 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Numar raport:	441/13.06.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Iunie 2023



Scrisoare de transmitere

Marti, 13 Iunie 2022

În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Apartament Nr. 10, compus din 2 camere, dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Cartier Eroilor, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, inscris in Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești, in suprafata utila de 53,21 mp, suprafata balcon 4,65 mp, suprafata construita de 62,77 mp, impreuna cu teren in cota indiviza de 14,26 mp, cota indiviza de 5,38% din partile comune ale blocului, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime D+P+4E, an PIF aproximativ 1989, proprietatea privata a Municipiului Ploiești conform HCL 138/2022.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii. Accesul se face din Str. Victoraș Nr. 8, strada secundara asfaltata. Zona beneficiaza de toate utilitatile publice, mijloace de transport in comun. Vecinatati: zona rezidentiala de blocuri cu regim de inaltime D+P+4E edificate in anii 1980-1990, vile si case, Parcul Regele Mihai I al României, Sala Sporturilor Olimpia, Cimitirul Bolovani, Cartier Marașești, 9 Mai, Rudului.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este Apartamentul Nr. 10, compus din 2 camere, dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Cartier Eroilor, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, inscris in Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești, in suprafata utila de 53,21 mp, suprafata balcon 4,65 mp, suprafata construita de 62,77 mp, impreuna cu teren in cota indiviza de 14,26 mp, cota indiviza de 5,38% din partile comune ale blocului, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime D+P+4E, an PIF aproximativ 1989, proprietatea privata a Municipiului Ploiești conform HCL 138/2022.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii. Accesul se face din Str. Victoraș Nr. 8, strada secundara asfaltata. Zona beneficiaza de toate utilitatile publice, mijloace de transport in comun. Vecinatati: zona rezidentiala de blocuri cu regim de inaltime D+P+4E edificate in anii 1980-1990, vile si case, Parcul Regele Mihai I al României, Sala Sporturilor Olimpia, Cimitirul Bolovani, Cartier Marașești, 9 Mai, Rudului.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

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

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



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

Data evaluării – 13.06.2023.

Data raportului – 13.06.2023.

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

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

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

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

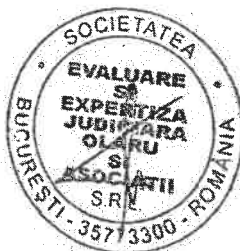
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului evaluat este:

Nr. crt.	Denumire proprietate evaluată	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață estimată, propusă, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartament Nr. 10, compus din 2 camere și dependințe, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, înscris în Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești	38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei
TOTAL		38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei

Curs de schimb BNR euro-lei la data 13.06.2023

1 euro =

4,9609 lei



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

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

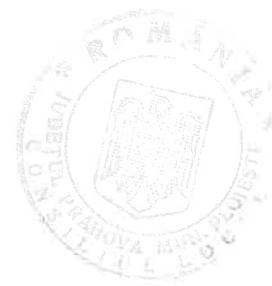


Cuprins

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. Sinteza raportului.....	6
1.2. Certificarea evaluatorului	8
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	8
2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați	9
2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate	9
2.4. Moneda valorii definite.....	9
2.5. Scopul evaluării	9
2.6. Tipul și premisa valorii.....	9
2.7. Data evaluării	10
2.8. Data raportului de evaluare	10
2.9. Data inspecției.....	10
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	11
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	11
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	11
2.13. Tipul raportului.....	12
2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	12
2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	13
3. PREZENTAREA DATELOR	13
3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice	13
3.2. Localizare. Analiza zonei.....	14
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului	14
3.4. Descrierea construcțiilor	14
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	15
4.1. Definirea pieței imobiliare	15



4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
4.3.	Analiza ofertei.....	15
4.4.	Analiza cererii.....	16
4.5.	Echilibrul pieței	16
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	16
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	17
6.1.	Procedura de evaluare.....	17
6.2.	Abordarea prin piața.....	18
6.3.	Abordarea prin venit.....	19
6.4.	Abordarea prin cost.....	20
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
7.1.	Analiza rezultatelor	21
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	22
8.	ANEXE	23



1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietatea imobiliara, denumita Apartamentul Nr. 10, compus din 2 camere, dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Cartier Eroilor, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, in scris in Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești, in suprafata utila de 53,21 mp, suprafata balcon 4,65 mp, suprafata construita de 62,77 mp, impreuna cu teren in cota indiviza de 14,26 mp, cota indiviza de 5,38% din partile comune ale blocului, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime D+P+4E, an PIF aproximativ 1989, proprietatea privata a Municipiului Ploiești conform HCL 138/2022.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii. Accesul se face din Str. Victoraș Nr. 8, strada secundara asfaltata. Zona beneficiaza de toate utilitatile publice, mijloace de transport in comun. Vecinatati: zona rezidentiala de blocuri cu regim de inaltime D+P+4E edificate in anii 1980-1990, vile si case, Parcul Regele Mihai I al Romaniei, Sala Sporturilor Olimpia, Cimitirul Bolovani, Cartier Marașești, 9 Mai, Rudului.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Data evaluării – 13.06.2023.

Data raportului – 13.06.2023.

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

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

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

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

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului evaluat este:

Nr. crt.	Denumire proprietate evaluata	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartament Nr. 10, compus din 2 camere si dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, inscris in Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești	38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei
TOTAL		38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei

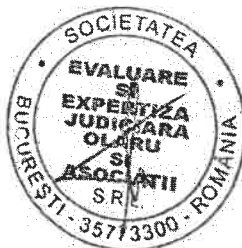
Curs de schimb BNR euro-lei la data 13.06.2023

1 euro =

4,9609 lei



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluators member titular ANEVAR
Specialization EPI, EBM
Legitimacy No. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Member corporate ANEVAR
Authorization No. 0600



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

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață se folosește atunci când în piață există date suficiente privind vânzările recente ale unor active similare. Proprietatea subiect poate fi comparată cu repere tranzacționate recent sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată și verificată. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile pot fi ajustate. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece scopul evaluării nu este închirierea imobilului. Abordarea prin venit, în general, se folosește pentru evaluarea bunurilor atunci când există posibilități de a fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare.

Având în vedere tipul, caracteristicile proprietății evaluate și scopul evaluării, estimarea valorii de piață prin abordarea prin cost nu este adecvată. Abordarea prin cost este o practică în mod deosebit pentru bunuri care sunt specializate; tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicații asupra valorii unui bun similar este costul de înlocuire. Se estimează costul unui înlocuitor al activului subiect ca fiind un echivalent modern cu aceeași funcționalitate. Pentru estimarea valorii, se fac apoi deduceri pentru tot ce reflectă deprecierea fizică, funcțională și economică față de reperul subiect, când acesta se compară cu un substituent care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire. Ajustările costului de nou se fac pentru următoarele tipuri de depreciere: fizică, funcțională, economică sau forme agregate ale acestora.



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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

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

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

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



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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați

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

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

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

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

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliara, denumita Apartamentul Nr. 10, compus din 2 camere, dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Cartier Eroilor, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, in scris in Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești, in suprafata utila de 53,21 mp, suprafata balcon 4,65 mp, suprafata construita de 62,77 mp, impreuna cu teren in cota indiviza de 14,26 mp, cota indiviza de 5,38% din partile comune ale blocului, amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime D+P+4E, an PIF aproximativ 1989, proprietatea privata a Municipiului Ploiești conform HCL 138/2022.

Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana de sud-vest a localitatii. Accesul se face din Str. Victoraș Nr. 8, strada secundara asfaltata. Zona beneficiaza de toate utilitatile publice, mijloace de transport in comun. Vecinatati: zona rezidentiala de blocuri cu regim de inaltime D+P+4E edificate in anii 1980-1990, vile si case, Parcul Regele Mihai I al Romaniei, Sala Sporturilor Olimpia, Cimitirul Bolovani, Cartier Marașești, 9 Mai, Rudului.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti.

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

2.4. Moneda valorii definite

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

Curs de schimb BNR la data de 13.06.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9474 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuată in scopul informării Clientului in vederea efectuării unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

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

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea.

Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa celei mai bune utilizari care este utilizarea curenta.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Iunie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 13.06.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 13.06.2023.

2.9. Data inspecției

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

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Cartier Eroilor, Jud. Prahova. Proprietatea evaluata este situata in zona mediana de sud-vest a localitatii. Zona beneficiaza de toate utilitatile publice, mijloace de transport in comun.

Zona beneficiaza de locuri de parcare, infrastructura rutiera adecvata, utilitati (gaze, energie electrica, retea apa, canalizare), transport in comun, scoli, spatii comerciale. Zona beneficiaza de toate utilitatile publice, mijloace de transport in comun. Vecinatati: zona rezidentiala de blocuri cu regim de inaltime D+P+4E edificate in anii 1980-1990, vile si case, Parcul Regele Mihai I al Romaniei, Sala Sporturilor Olimpia, Cimitirul Bolovani, Cartier Marașești, 9 Mai, Rudului.

Apartamentul evaluat este amplasat intr-un bloc cu regim de inaltime D+P+4E, an PIF aproximativ 1989. La data inspecției, din fotografiile realizate, se poate observa ca starea generala a blocului este buna, prezinta finisaje medii. Infrastructura este de tip fundatii continue din beton armat. Suprastructura prezinta structura de rezistență din cadre și diafragme din beton armat. Compartimentările exterioare sunt din plăci prefabricate, iar cele interioare sunt din cărămidă. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă cu hidroizolație din carton bituminat. Aspectul interior/exterior al blocului este bun. Starea tehnică a clădirii este bună, neexistând fisuri sau crăpături ale pereților interiori sau exteriori. Imobilul este corect întreținut și curat, având un aspect plăcut. Nu au fost constatate probleme de umiditate, condens, scurgeri de apă sau infiltrații de apă prin inspectarea imobilului.

Evaluarea imobilului a fost realizata fara a considera eventuale imbunatatiri aduse acestuia de catre chirias pe propria cheltuiala. In evaluare s-a considerat starea initiala de la data intrarii in patrimoniul. La data inspecției, Apartamentul nr. 10 prezenta finisaje interioare medii, pardoselile sunt din gresie în bucatarie, baie si holuri, parchet in camera; pereții sunt vopsiți cu vopsea lavabilă. Tavanele sunt acoperite cu zugrăveli lavabile, balconul este deschis. Tamplarie interioara este pal cu geam, pal. Tamplarie exterioara este lemn si metal. Instalațiile sanitare sunt din polipropilena și/sau cupru. Acestea sunt funcționale. Incalzirea este realizată prin sistemul de termoficare al orasului, prin corpuri radiante de aluminiu. Instalația electrică este funcțională. Stare generala buna. Proprietatea este conectata la urmatoarele utilitati: apa, canalizare, electricitate, gaze, caldura.



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

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

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

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

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

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

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

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a imobilului.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.



- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

Ipoteza speciala:

- Evaluarea imobilului a fost realizată fără a considera eventuale îmbunătățiri aduse acestuia de către chirias pe propria cheltuială. În evaluare s-a considerat starea inițială de la data intrării în patrimoniul.

2.13. Tipul raportului

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

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

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

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

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

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

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

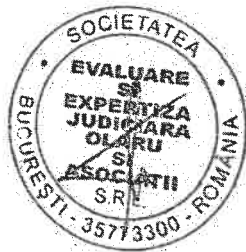
Standardele considerate în evaluare:

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

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



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



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



3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliara, denumita Apartamentul Nr. 10, compus din 2 camere, dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Cartier Eroilor, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, înscris în Cartea Funciara Nr. 125478-



C1-U11 UAT Ploiești, în suprafața utilă de 53,21 mp, suprafața balcon 4,65 mp, suprafața construită de 62,77 mp, împreună cu teren în cota indiviză de 14,26 mp, cota indiviză de 5,38% din părțile comune ale blocului, amplasat într-un bloc cu regim de înălțime D+P+4E, an PIF aproximativ 1989, proprietatea privată a Municipiului Ploiești conform HCL 138/2022.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de sud-vest a localității. Accesul se face din Str. Victoraș Nr. 8, strada secundară asfaltată. Zona beneficiază de toate utilitățile publice, mijloace de transport în comun. Vecinătăți: zona rezidențială de blocuri cu regim de înălțime D+P+4E edificate în anii 1980-1990, vile și case, Parcul Regele Mihai I al României, Sala Sporturilor Olimpia, Cimitirul Bolovani, Cartier Marașești, 9 Mai, Rudului.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Apartamentul nr. 10, ce constituie subiectul evaluării, este situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Cartier Eroilor, Jud. Prahova. Proprietatea evaluată este situată în zona mediană de sud-vest a localității. Accesul se face din Str. Victoraș Nr. 8, strada secundară asfaltată. Zona beneficiază de toate utilitățile publice, mijloace de transport în comun. Vecinătăți: zona rezidențială de blocuri cu regim de înălțime D+P+4E edificate în anii 1980-1990, vile și case, Parcul Regele Mihai I al României, Sala Sporturilor Olimpia, Cimitirul Bolovani, Cartier Marașești, 9 Mai, Rudului.

Zona beneficiază de locuri de parcare, infrastructura rutieră adecvată, utilități (gaze, energie electrică, rețea apă, canalizare, rețea termoficare), transport în comun, școli, spații comerciale, parcuri.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul aferent blocului în care este situat Apartamentul nr. 10 este în cota indiviză, în proprietate. Blocurile construite în zona au teren în proprietate. Comparabilele selectate prezintă teren în cota indiviză în proprietate.

Se presupune că sunt respectate toate reglementările și restricțiile urbanistice specifice zonei. Zona în care este amplasat terenul pe care se află blocul în care este situat subiectul evaluării beneficiază de toate utilitățile publice: curent electric, rețea apă, canalizare, gaze, rețea termoficare. Obiectul evaluării este racordat la toate utilitățile publice prezente în zona.

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

3.4. Descrierea construcțiilor

Apartamentul evaluat este amplasat într-un bloc cu regim de înălțime D+P+4E, an PIF aproximativ 1989. La data inspecției, din fotografiile realizate, se poate observa că starea generală a blocului este bună, prezintă finisaje medii. Infrastructura este de tip fundații continue din beton armat. Suprastructura prezintă structura de rezistență din cadre și diafragme din beton armat. Compartimentările exterioare sunt din plăci prefabricate, iar cele interioare sunt din cărămidă. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă cu hidroizolație din carton bituminat. Aspectul interior/exterior al blocului este bun. Starea tehnică a clădirii este bună, neexistând fisuri sau crăpături ale pereților interiori sau exteriori. Imobilul este corect întreținut și curat, având un aspect plăcut. Nu au fost constatate probleme de umiditate, condens, scurgeri de apă sau infiltrații de apă prin inspectarea imobilului.

Evaluarea imobilului a fost realizată fără a considera eventuale îmbunătățiri aduse acestuia de către chirias pe propria cheltuială. În evaluare s-a considerat starea inițială de la data intrării în patrimoniu. La data inspecției, Apartamentul nr. 10 prezintă finisaje interioare medii, pardoselile sunt din gresie în bucatărie, baie și holuri, parchet în camera; pereții sunt vopsiți cu vopsea lavabilă. Tavanele sunt acoperite cu zugrăveli



lavabile, balconul este deschis. Tamplarie interioara este pal cu geam, pal. Tamplarie exterioara este lemn și metal. Instalațiile sanitare sunt din polipropilena și/sau cupru. Acestea sunt funcționale. Incalzirea este realizată prin sistemul de termoficare al orasului, prin corpuri radiante de aluminiu. Instalația electrică este funcțională. Stare generala buna. Proprietatea este conectata la urmatoarele utilitati: apa, canalizare, electricitate, gaze, caldura.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței imobiliare

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

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

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

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din imobile similare cu Subiectul evaluării, situate în vecinătatea acestuia. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări, care este utilizarea curentă.

Analiza pieței specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare de apartamente cu 2 camere, situate în vecinătatea Subiectului. Piața pe segmentul analizat este în stagnare, fiind afectată de evenimentele economice din prezent, prețul este în scădere.

Se poate aprecia că este o piață a Cumpărătorului.

4.3. Analiza ofertei

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

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare de apartamente cu 2 camere, situate în vecinătatea Subiectului. La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 1.000 – 1.360 euro/mp util, în funcție de finisaje și dotări, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

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

4.4. Analiza cererii

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

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietății evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul evaluării este relativ activă. La data evaluării, se poate aprecia că pentru segmentul analizat cererea este mai mică comparativ cu oferta. Piața pe segmentul analizat este în stagnare, fiind afectată de evenimentele economice din prezent, iar prețul este într-o scădere ușoară. Cererea este reprezentată în mare parte de persoane cu venituri medii, familii care își caută locuința.

4.5. Echilibrul pieței

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

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

5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări, în baza documente puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, și a altor informații preluate din piața imobiliară, specifică bunului evaluat. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

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

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

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

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se considera permisă legal utilizarea rezidențială.

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

Terenul aferent imobilului evaluat este in proprietate. Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din strada asfaltata. In zona sunt prezente toate utilitatile publice: retea apa, canalizare, energie electrica, gaze. Proprietatea evaluata este bransata la toate utilitatile zonei. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

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

Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata, precum si interesul potentialilor cumparatori, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidentiala curenta este maxim productiva, intrucat alte utilizari nu pot fi realizate.

Avand in vedere tipul proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia, se estimează că cea mai bună utilizare a acesteia este cea curenta, rezidentiala.

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare, Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022 prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin piata.

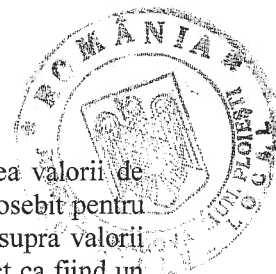
Abordarea prin piață ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza venituri identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

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

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata se foloseste atunci cand in piata există date suficiente privind vânzările recente ale unor active similare. Proprietatea subiect poate fi comparată cu repere tranzacționate recent sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată și verificată. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile pot fi ajustate. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata, deoarece scopul evaluării nu este inchirierea imobilului. Abordarea prin venit, în general, se folosește pentru evaluarea bunurilor atunci când există posibilități de a fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare.



Având în vedere tipul, caracteristicile proprietății evaluate și scopul evaluării, estimarea valorii de piață prin abordarea prin cost nu este adecvată. Abordarea prin cost este o practică în mod deosebit pentru bunuri care sunt specializate; tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicații asupra valorii unui bun similar este costul de înlocuire. Se estimează costul unui înlocuitor al activului subiect ca fiind un echivalent modern cu aceeași funcționalitate. Pentru estimarea valorii, se fac apoi deduceri pentru tot ce reflectă deprecierea fizică, funcțională și economică față de reperul subiect, când acesta se compară cu un substituent care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire. Ajustările costului de nou se fac pentru următoarele tipuri de depreciere: fizică, funcțională, economică sau forme agregate ale acestora.

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

6.2. Abordarea prin piață

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

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

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

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

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

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

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Estimarea costului finisajelor, instalațiilor este conform fișe de cost atasate. Localizarea pe hartă a

proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe. Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare.

Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

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

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Aceasta metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză. Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent

acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piață. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Având în vedere scopul evaluării, piața și caracteristicile bunului imobil evaluat, estimarea valorii de piață a fost realizată prin aplicarea abordării prin piață. Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Nu este adecvata utilizarea acestei abordări în cazul dat.

6.4. Abordarea prin cost

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

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

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

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje.

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

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

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

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași



materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

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

Deprecierea fizica

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

Deprecierea functionala

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

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie.

În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Avand in vedere scopul evaluarii, piata si caracteristicile bunului imobil evaluat, estimarea valorii de piata a fost realizata prin aplicarea abordarii prin piata. Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Nu este adecvata utilizarea acestei abordari in cazul dat.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

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

Nr. crt.	Denumire proprietate evaluata	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartament Nr. 10, compus din 2 camere si dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, inscris in Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești	38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei
TOTAL		38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei

Curs de schimb BNR euro-lei la data 13.06.2023

1 euro =

4,9609 lei

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

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

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

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată utilizarea abordării prin piața, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piața se folosește atunci când în piața există date suficiente privind vânzările recente ale unor active similare. Proprietatea subiect poate fi comparată cu repere tranzacționate recent sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată și verificată. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile pot fi ajustate. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece scopul evaluării nu este închirierea imobilului. Abordarea prin venit, în general, se folosește pentru evaluarea bunurilor atunci când există posibilități de a fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare.

Având în vedere tipul, caracteristicile proprietății evaluate și scopul evaluării, estimarea valorii de piața prin abordarea prin cost nu este adecvată. Abordarea prin cost este o practică în mod deosebit pentru bunuri care sunt specializate; tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicații asupra valorii unui bun similar este costul de înlocuire. Se estimează costul unui înlocuitor al activului subiect ca fiind un echivalent modern cu aceeași funcționalitate. Pentru estimarea valorii, se fac apoi deduceri pentru tot ce reflectă deprecierea fizică, funcțională și economică față de reperul subiect, când acesta se compară cu un substituent care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire. Ajustările costului de nou se fac pentru următoarele tipuri ale deprecierei: fizică, funcțională, economică sau forme agregate ale acestora.

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile imobilului evaluat, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piața obținută prin aplicarea abordării prin piața, prin metoda comparațiilor directe.

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



Nr. crt.	Denumire proprietate evaluata	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartament Nr. 10, compus din 2 camere si dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova, identificat cu nr.cad.125478-C1-U11, înscris în Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești	38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei
TOTAL		38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei

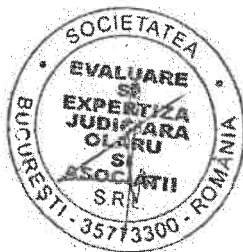
Curs de schimb BNR euro-lei la data 13.06.2023

1 euro =

4,9609 lei



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



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



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

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

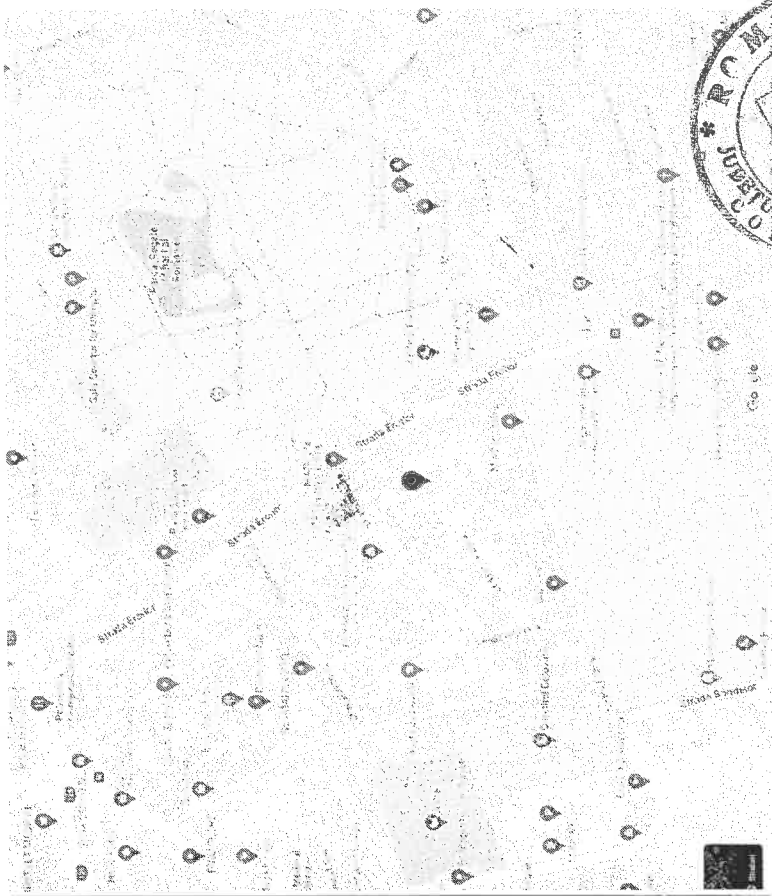
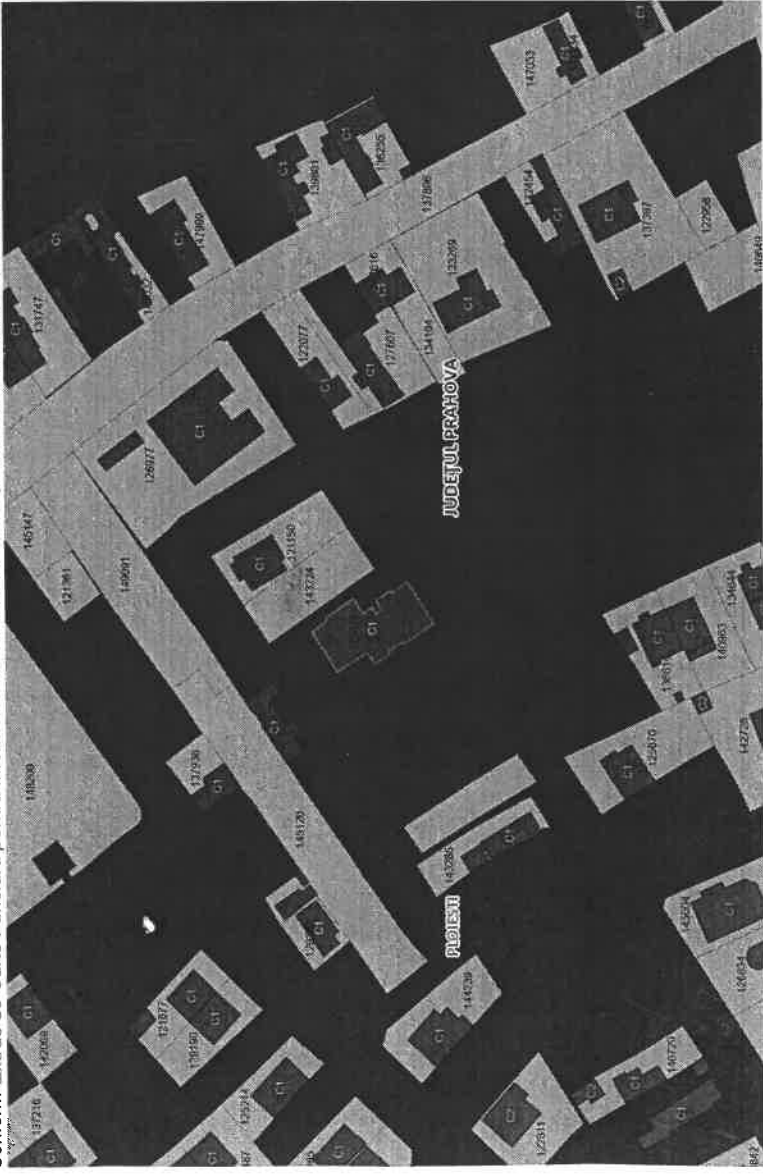
8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Bilantul suprafetelor
Anexa 3:	Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe
Anexa 4:	Comparabile. Harta amplasament comparabile si subiect
Anexa 5:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 6:	Lista documentelor
Anexa 7:	Fotografii

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

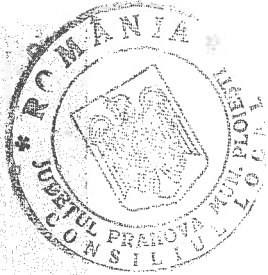
Nr. Crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr.topo.	Nr. Carte Funciara	Suprafete exclusive*						Cote indivize* (parti comune bloc)						TOTAL	
					Teren		Arie utila		Arie utila balcon		Teren cota %	Spatii comune constructie		Arie utila	Arie totala		Arie construita	
					mp	mp	mp	mp	mp	mp		mp	mp	mp	mp	mp		
1	Apartment Nr. 10, compus din 2 camere si dependinte, balcon	Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova	125478-C1-U11	125478-C1-U11	UAT Ploiești	-	53,21	4,65	57,86	62,77	n/a	14,26	5,38%	24,87	53,21	57,86	62,77	
TOTAL					-	53,21	4,65	57,86	62,77	n/a	14,26	5,38%	24,87	53,21	57,86	62,77		

Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 93963/08.06.2023, emis OCPI PRAHOVA, BCPI Ploiesti.



Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

Sursa: google maps



Anexa 2: Bilantul suprafetelor

Proprietate imobiliara	Denumire incapere	Suprafata utila		Suprafata construita / Suprafata construita desfasurata	
		mp		mp	
Apartament Nr. 10 compus din 2 camere si dependinte, balcon	Camera	12,61		-	
	Bucatarie	8,26		-	
	Camara	2,01		-	
	Debara	1,05		-	
	Baie	4,49		-	
	Debara	0,77		-	
	Vestibul	6,24		-	
	Camera de zi	17,78		-	
	Suprafata totala	53,21		-	
	balcon	4,65		-	
Suprafata totala		57,86		62,77	

Conform Relevu Apartament Scara 1:100, intocmit de catre Ing. Ion Stefan, in data de 10.03.2021.



Tranzacție / Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Explicatie estimare pret de vanzare	Maria de negociere estimata	Maria de negociere estimata	Maria de negociere estimata
	Diferenta intre pret oferta si pret tranzactie estimat	Diferenta intre pret oferta si pret tranzactie estimat	Diferenta intre pret oferta si pret tranzactie estimat
Ajustare in %	-1%	0,0%	0,0%
Ajustare in €	-10 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar
Ajustare in %	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €
Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata
Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar
Ajustare in %	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent
Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar
Ajustare in %	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu
Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar
Ajustare in %	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €
Conditii de piata	Iunie 2023	Iunie 2023	Iunie 2023
Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar
Ajustare in %	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €
Localizare	Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova	Zona Alesea Prislop, Mun. Ploiesti	Str. Tribunei 14, Mun. Ploiesti
Explicatie ajustare	Similar (piata nu recunoaste diferenta)	Similar (piata nu recunoaste diferenta)	Similar (piata nu recunoaste diferenta)
Ajustare in %	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €
Suprataia utila (mp)	53,21	50,00	65,39
Explicatie ajustare	Similar (piata nu recunoaste diferenta)	Similar (piata nu recunoaste diferenta)	Similar (piata nu recunoaste diferenta)
Ajustare in %	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €
Numar de camere	2 camere, dependinte, balcon	2 camere, dependinte, balcon	3 camere, dependinte, balcon
Explicatie ajustare	Similar (piata nu recunoaste diferenta)	Similar (piata nu recunoaste diferenta)	Similar (piata nu recunoaste diferenta)
Ajustare in %	0%	0%	0%
Ajustare in €	0 €	0 €	0 €
Pret vanzare estimat (Euro/mp utili)	1.084 €	1.360 €	990 €



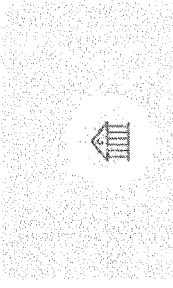
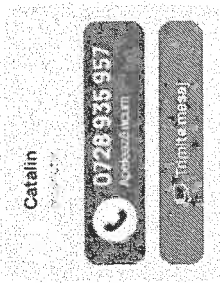
Comparabila 3 prezinta cea mai mica ajustare totala bruta procentuala similara, fiind situata in vecinatatea Subiectului. Ajustarile sunt explicate in grila. Comparabila 3 este cea mai similara cu proprietatea Subiect. Valoarea de piata a Subiectului a fost propusa in baza acestei comparabile.



Link: <https://www.imobiliare.ro/lista/imobiliare/apartamente/vanzare-2 camere-XV00007FA?lista=2352293&listing=1&pagina=lista&sla=lista&slasla=lista&imovidz=3622069014>

68.000 €

APR 22 1965

[illegible]

1. 1941-1945
 2. 1946-1950
 3. 1951-1955
 4. 1956-1960
 5. 1961-1965
 6. 1966-1970
 7. 1971-1975
 8. 1976-1980
 9. 1981-1985
 10. 1986-1990
 11. 1991-1995
 12. 1996-2000
 13. 2001-2005
 14. 2006-2010
 15. 2011-2015
 16. 2016-2020
 17. 2021-2025
 18. 2026-2030
 19. 2031-2035
 20. 2036-2040
 21. 2041-2045
 22. 2046-2050
 23. 2051-2055
 24. 2056-2060
 25. 2061-2065
 26. 2066-2070
 27. 2071-2075
 28. 2076-2080
 29. 2081-2085
 30. 2086-2090
 31. 2091-2095
 32. 2096-2100

Planta: 1/100, 1/200	2	An construcție:	între 1977 și 1990
N. camere:	64 mp	Tip izolat:	bloc de apartamente
Suprafață utilă:	semidecomandat	Regim înălțime:	P+4E
Compartimentare:	lux		
Confort:	Etal 1 / 4		
Etaj:			

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament-2-camere-comfort-1-decomandat-et-2-4-zona-9-mai/71346414080h7721e16d557795f398hi.html>

publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente-2-camere-comfort-1-decomandat-et-2-4-zona-9-mai/7134c44a080bf721e16d557795h398hl.html

[illegible]

Suprafața oțelă	90,7 m ²	Numer camere	2
Numer băi	1	Compartimentare	diagonală
Confort	1	Acustic	100%
Numer niveluri	4	Număr constructii	1
Numer balcoane	1	Destinație	Rezidenț
Sistem încălzire	Termocap	Acces internet	Fără opțiie
Sare interior	Sare	Ferestre cu geam termopan	Aluminiu
Răcire/climate	Aluminiu	Isolații termice	Sistem de aer condiționat
Pelale	Grădă, Parchet	Bucătărie	Vezi anexa
Electrocasnice	Agazator, Frigider, Focare, etc.		

[illegible]

Comparabila 3 **Link:** <https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente-3-camere/anunt/vanzare-apartament-3-camere-bloc-nou-10biesti-zone-sala-sporturilor/617ef90130ff7d9d0h8gdh7eg3eg5f1.html>

publi.ro

Vanzare apartament 3 camere, bloc nou, Ploiesti, zona Sala Sporturilor

65 990 EUR + 0.05m²

☎ 780.720.714 / 0132.94.1278

© 2010 romimo.ro

romimo.ro

GALIMAC

ROMIMO

ANTONIO POPESCU
+40 727 55 10 78
www.romimo.ro

Distribue anunțul pe:

f t g+

Specificatii	
Suprafata utila	65,5 m ²
Eta	ul. 2
Anul constructiei	2008
Locul parcare	1
Numar locuri	1
Destinatie	Rezidenta
Stare interior	Generala prosta, Curat/ie
Stare incalzire	Reverc 2 Bu
Tip incalzire	Metal
Tip interior	Cuazare
Modulul	Nordic 3t
Numar camere	3
Compartimentare	3+3+3+1+1+1
Numar bai	3+3
Structura de rezistenta	Beton
Acces	Acces liber/nt
Perete cu geam izolat	3+3
Incalzire centrala	Estator
Peretii	Isolata 20/20
Detalii mobil	Accesorii, Scaun, gresit

[illegible]

Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Denumire proprietate evaluata	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Apartment Nr. 10, compus din 2 camere si dependinte, balcon, situat pe Str. Victoraș Nr. 8, Bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Ap. 10, Loc. Ploiești, Jud. Prahova, identificat cu nr cad.125478-C1-U11, in scris in Cartea Funciara Nr. 125478-C1-U11 UAT Ploiești	38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei
TOTAL		38.418 €	190.588 lei	38.418 €	190.588 lei

Curs de schimb BNR euro-lei la data 13.06.2023	1 euro =	4.9609 lei
--	----------	------------



Anexa 6: Lista documentelor

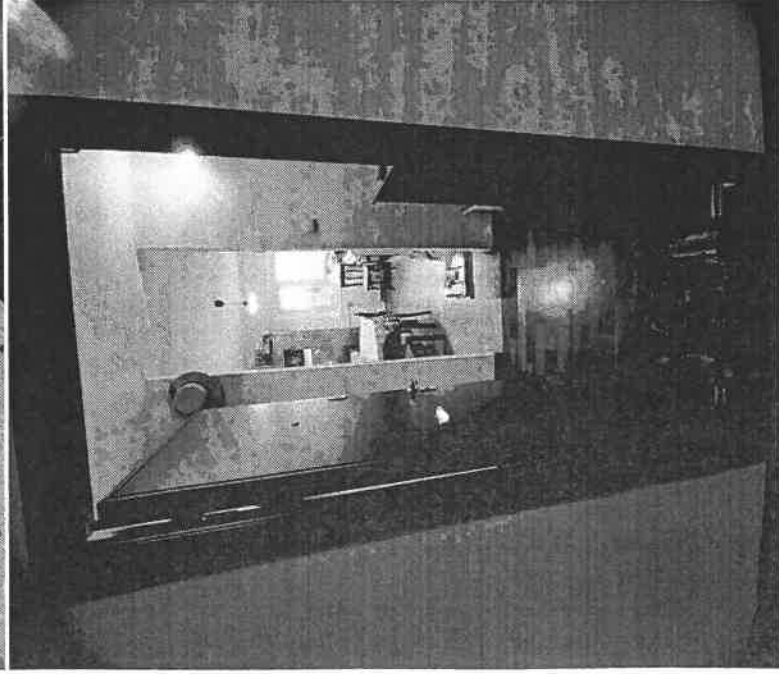
Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	06.06.2022	125478 125478-C1	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 74494/06.06.2022	-
2	08.06.2023	125478-C1-U11	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 93963/08.06.2023	-
3	31.03.2022	n/a	Hotarârea Nr. 138 Anexa Nr. 1 la HCL 138/2022	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 138/31.03.2022	-
4	10.03.2021	125478	Relevu Apartament Scara 1:100 Anexa Nr. 2 la HCL 138/2022	Ing. Ion Stefan	Ref: 10.03.2021	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Certificat de Performanta Energetica
3	Fisa bunului imobil
4	Plan de amplasament si delimitare imobil



Anexa 7: Fotografii



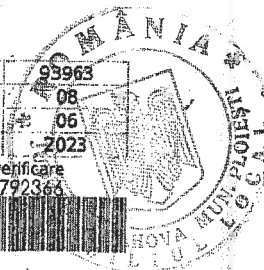


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 125478-C1-U11 Ploiești

Nr. cerere	93963
Ziua	08
Luna	06
Anul	2023
Cod verificare 100140792363	



SIB, CERTEL, SVP
08-06-2023

Unitate Individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Victoraș, Nr. 8, Bl. 18 I, Șc. A, Et. 3, Ap. 10, Jud. Prahova
Părți comune: casa scării, instalații, subsol tehnic, terasă necirculabilă,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	125478-C1-U11	62,77	53,21	5.38%	14.26	
Apartament cu 2 camere și dependințe, balcon cu Su=4.65 mp, suprafața construită desfășurată=62.77 mp, cota indiviza spații folosite comune=5.38%, suprafața aferentă apartamentului 10 din spațiile comune=24.87 mp, teren aferent atribuit în proprietate=14.26 mp.						

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74494 / 06/06/2022		
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești; Act Administrativ nr. 138, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Ploiești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855		

C. Partea III. SARCINI

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

Anexă Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Ploiești, Str. Victoraș, Nr. 8, Bl. 18 I, Sc. A, Et. 3, Ap. 10, Jud. Prahova**Părți comune:** casa scarii, instalatii subsol tehnic, terasa necirculabila,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	125478-C1-U11	62,77	53,21	5,38%	14,26	

Apartament cu 2 camere si dependinte, balcon cu Su=4.65 mp, suprafata construita desfasurata=62.77 mp, cota indiviza spatii folosinta comuna=5.38%, suprafata aferenta apartamentului 10 din spatiile comune=24.87 mp, teren aferent atribuit in proprietate=14.26 mp

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

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

Data și ora generării,

08/06/2023, 10:53

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



HOTĂRÂREA NR. 138

privind modificarea poziției 1231 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, et. 3, ap. 10) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 141/24.03.2022 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Alexandru Ștefan, Robert-Ionuț Vîscan, Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 105/23.03.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. 94/28.03.2022 al Direcției Economice și Raportul de specialitate nr. 536/28.03.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, privind modificarea poziției 1231 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 10) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

Având în vedere Raportul din data de 11.03.2022 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

În conformitate cu Avizul din data 23.03.2022 al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare faptul că imobilul situat în strada Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 10 ce face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”, poziția nr. 1231 din Anexa nr. 1.

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1(1) Se aprobă includerea terenului în suprafață de 14,26 mp situat în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 10 în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și modificarea poziției 1231



(referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 10) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în strada Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 10 se identifică potrivit releveului de apartament care constituie Anexa nr. 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic–Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

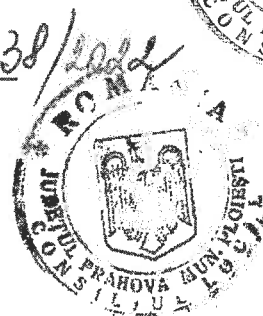
Data în Ploiești astăzi, 31 martie 2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

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

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

ANEXA NR.1 LA HCL 138/2006



TABEL

la proiectul de hotărâre privind modificarea poziției 1231 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Victoraș, nr.8, bl.18I, scara A, et.3, ap.10) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp)	Obs.
1231	Strada Victoraș, nr.8, bl.18I, ap.10	Dransch Maria Magdalena	Cameră	12,61	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești Suprafata utila =53,21mp Suprafata utila totala= 57,86 mp Suprafata construita =62,77 mp Suprafata construita desfasurata apartament =62,77 mp Suprafata construita aferenta ap.10 din spatii comune=24,87 mp
			Bucătărie	8,26	
			Camară	2,01	
			Debara	1,05	
			Baie	4,49	
			Debara	0,77	
			Vestibul	6,24	
			Cameră de zi	17,78	
			Balcon	4,65	
			Cotă indiviză	5,38% din spațiile comune*	
			Teren aferent	14,26 indiviz din 265	

*Nota: Spații comune: hol intrare, casa scării, uscătorie tip balcon pe fiecare nivel, subsol tehnic la parter și uscătorie tip camera

Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TĂBÎRCĂ

Serviciul Intabulări Bunuri,
Șef Serviciu
Mădălin NEGOIȚĂ

Intocmit: Dudu Ionela
Revizuat: Elene

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 30/2021

RELEVU APARTAMENT
Scara 1:100

Suprafata	Adresa imobilului
265 mp	strada Victoras nr 8 bloc 181, sc.A, etaj 3, Ap. 10- Ploiesti
	UAT
	MUNICIPIUL PLOIESTI
	CF individuala

Nr. incaperi	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	12.61
2	Bucatarie	8.26
3	Camara	2.01
4	Debara	1.05
5	Baie	4.48
6	Debara	0.77
7	Vestibul	6.24
8	Camera de zi	17.78
9	Suprafata utila apartament =	53.21 mp
	Suprafata utila totala apartament =	57.86 mp
	Suprafata construita apartament =	62.77 mp
	Suprafata construita desfasurata apartament =	62.77 mp

Executant, ing. ION STEFAN

DATA : 10.03.2021

Receptionat

DATA

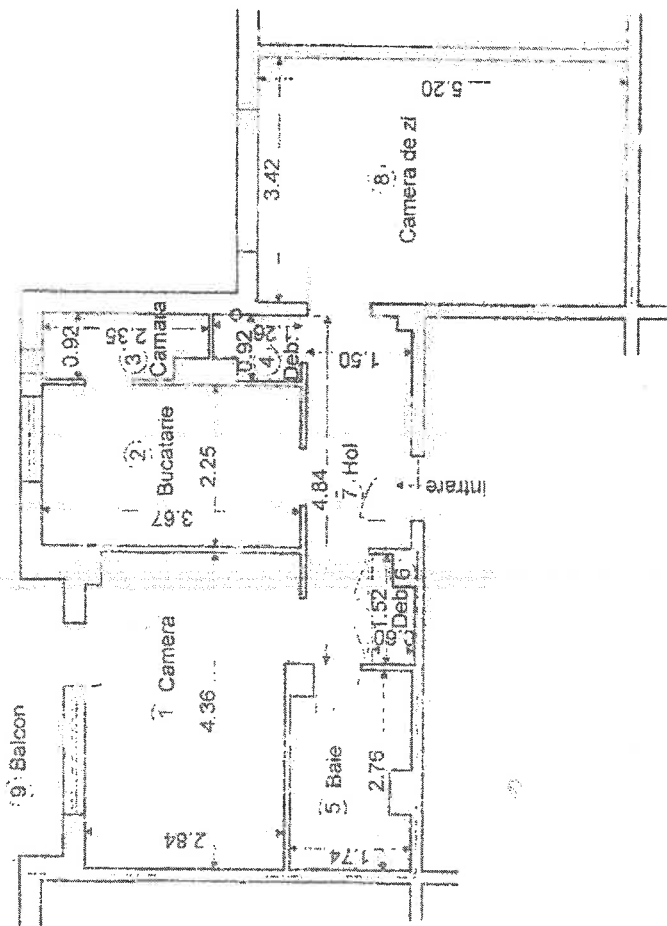


Nr. cadastral al terenului

125478

Cartea Funciara colectiva nr.

Cod unitate individuala (U)



Ci= 5.38% din spatiile comune
teren aferent = 14.26 mp indiviz din 265 mp
spatii comune: hol intrare, casa scarii, uscatore tip balcon pe fiecare nivel, subsol tehnic,
la parter uscatore tip camera
Suprafata construita aferenta Ap.10 din spatii comune (mp)=24.87 mp



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 125478 Ploiești

Nr. cerere 74494
Ziua 06
Luna 06
Anul 2022

Cod verificare
100116290856



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6239(e: 6239)
Nr. cadastral vechi: 6529

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Victoraș, Nr. 8, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125478	265	Construcția C1 înscrisă în CF 125478-C1; CONSTRUCTIILE: C1 în CF 125478-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

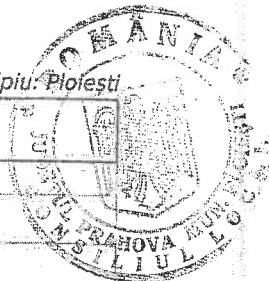
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
1 / 01/01/2000			
Act Administrativ nr. FN, din 01/01/2000;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 158/265		A1
1) BLOC NR.181			
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6239(e:6239))			
4439 / 18/04/2003			
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1598, din 09/04/2003 emis de NP MEIROSU MIHAI GABRIEL;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 23,51 mp aferent apartamentului nr. 3, dobandit prin Conventie, cota actuala 24/265		A1
1) MATEI LIVIU			
2) MATEI TINA			
2371 / 14/01/2020			
Act Notarial nr. 09, din 13/01/2020 emis de NP Meirosu Mihai Gabriel;			
B5	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare (asupra terenului in suprafata de 23,51 mp aferent apartamentului nr. 3, proprietatea lui MATEI LIVIU si MATEI TINA)		A1
1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:7236573			
150454 / 18/12/2019			
Act Administrativ nr. 482, din 28/11/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului in suprafata de 20,30 mp aferent apartamentului nr. 9, dobandit prin Lege, cota actuala 20/265		A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)			
150456 / 18/12/2019			
Act Administrativ nr. 482, din 28/11/2019 emis de Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti;			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului in suprafata de 20,30 mp, aferent ap.11, dobandit prin Lege, cota actuala 20/265		A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)			
14757 / 07/02/2022			
Act Notarial nr. 9692, din 23/10/2002 emis de NP POPESCU VIORICA; Act Administrativ nr. 504790, din 28/07/2005 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;			
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun, asupra terenului in suprafata de 29,17 mp aferent apartamentului nr.2, dobandit prin Conventie, cota actuala 29/265		A1
1) BĂLAN CONSTANTIN			
2) BĂLAN CAMELIA-LUMINIȚA			
50869 / 12/04/2022			

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 4

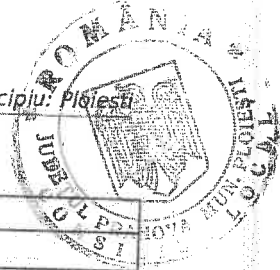
Formular versiunea 1.1



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 731, din 11/04/2022 emis de NP Dobre Stelorian Daniel;		
B10	(cumparare ca bun comun) asupra terenului aferent apartamentului nr.1 (cota nespecificata) 1) CHELU MIHĂIȚĂ-SILVIU 2) CHELU SORINA	A1
Act Notarial nr. 732, din 11/04/2022 emis de NP Dobre Stelorian Daniel;		
B11	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare (asupra terenului aferent apartamentului nr.1 (cota nespecificata) proprietatea sotilor CHELU MIHĂIȚĂ-SILVIU si CHELU SORINA) 1) GARANTI BANK S.A., CIF:25394008	A1
74494 / 06/06/2022		
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti; Act Administrativ nr. 138, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Ploiesti;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat)(asupra terenului in suprafata de 14,26 mp aferent apartamentului nr.10), dobandit prin Lege, cota actuala 14/265 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI

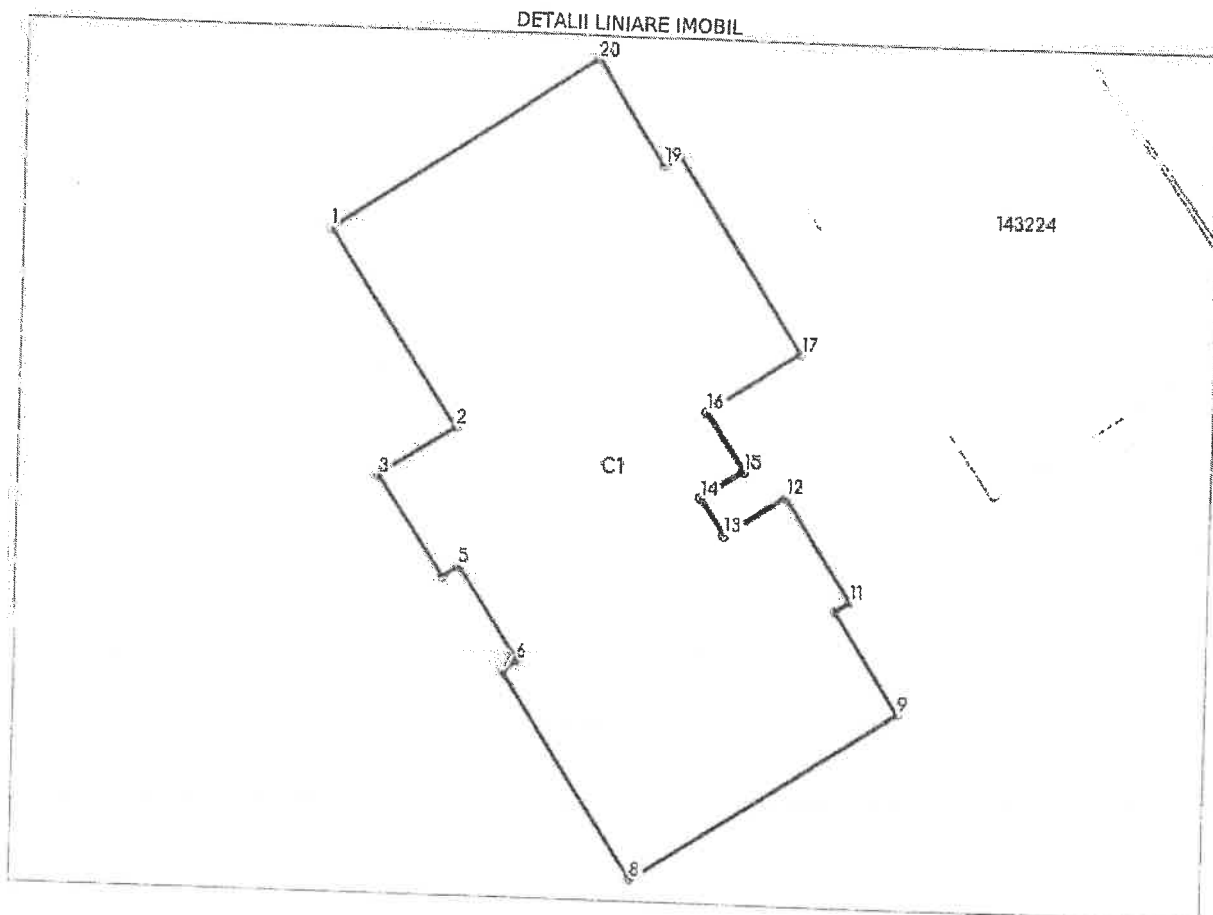
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2371 / 14/01/2020		
Act Notarial nr. 09, din 13/01/2020 emis de NP Meirosu Mihai Gabriel;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:299000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului (asupra terenului in suprafata de 23,51 mp aferent apartamentului nr. 3, proprietatea lui MATEI LIVIU si MATEI TINA) 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:7236573	A1
50869 / 12/04/2022		
Act Notarial nr. 732, din 11/04/2022 emis de NP Dobre Stelorian Daniel;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:349000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului (asupra terenului aferent apartamentului nr.1 (cota nespecificata) proprietatea sotilor CHELU MIHĂIȚĂ-SILVIU si CHELU SORINA) 1) GARANTI BANK S.A., CIF:25394008	A1



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125478	265	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 125478-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.796
2	3	3.037
3	4	4.002
4	5	0.627
5	6	3.708
6	7	0.627

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	8.223
8	9	10.611
9	10	4.038
10	11	0.599
11	12	4.099
12	13	2.424
13	14	1.464
14	15	1.695
15	16	2.33
16	17	3.7
17	18	7.696
18	19	0.599
19	20	4.105
20	1	10.559

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

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

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

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

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

Data soluționării,

02-08-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Anamaria Rodica Mărgărit ,

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)