

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

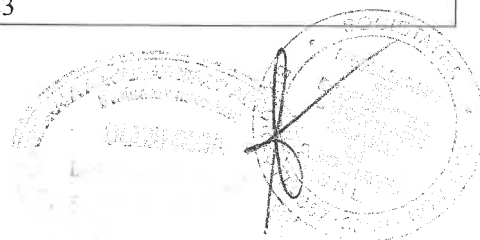
E- mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piață a terenului identificat cu nr. cad. 147705, înscris în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 79 mp, identificat cu nr. cad. 147705, înscris în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluării:	27.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9702 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportată:	Valoarea de piață estimată, propusă 15.800 euro echivalent 78.529 lei
Scopul evaluării:	Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	27.11.2023
Numar raport:	572/27.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023

Noiembrie 2023



Scrisoare de transmitere

Luni, 27 Noiembrie 2023



În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Imobilul de tip teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 79 mp, dubla deschidere 3,24 ml la strada principala asfaltata x 29,72 ml la alee bloc, forma aprox. dreptunghiulară, alungită, identificat cu nr. cad. 147705, înscris în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN, cartier Mihai Bravu x cartier Pictor Rosenthal, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud-est a localității Ploiești. Topografia terenului este plană. Terenul este liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard panouri prefabricate și poarta, parțial este în calcan cu clădirea vecină, acces din stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona mixtă - rezidențială (case, blocuri).

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

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

Obiectul raportului de evaluare este imobilul de tip teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 79 mp, dubla deschidere 3,24 ml la strada principală asfaltata x 29,72 ml la alee bloc, forma aprox. dreptunghiulară, alungită, identificat cu nr. cad. 147705, înscris în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN, cartier Mihai Bravu x cartier Pictor Rosenthal, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud-est a localității Ploiești. Topografia terenului este plană. Terenul este liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard panouri prefabricate și poarta, parțial este în calcan cu clădirea vecină, acces din stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona mixtă - rezidențială (case, blocuri).

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

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



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 – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

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

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

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

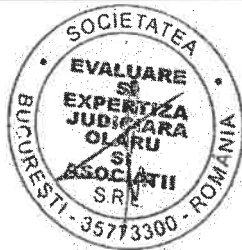
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

Nr. Crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață excl. TVA	Valoare de piață estimată, propusă, excl. TVA	
						euro	lei
1	Teren intravilan, curți-construcții	Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN	147705	147705 UAT Ploiesti	15.800 €	15.800 €	78.529 lei

Curs valutar BNR euro/lei 27.11.2023

4,9702 lei



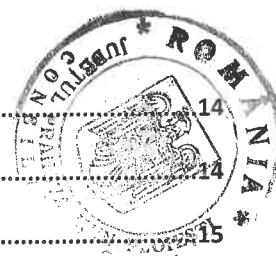
Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație Nr. 18400

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

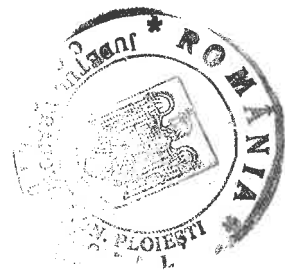
Cuprins



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



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



1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la imobilul de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 79 mp, dubla deschidere 3,24 ml la strada principală asfaltată x 29,72 ml la alea bloc, forma aprox. dreptunghiulară, alungită, identificat cu nr. cad. 147705, înscris în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN, cartier Mihai Bravu x cartier Pictor Rosenthal, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de sud-est a localității Ploiești. Topografia terenului este plană. Terenul este liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard panouri prefabricate și poarta, parțial este în calcan cu clădirea vecină, acces din stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinatati: zona mixtă - rezidențială (case, blocuri).

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, 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 – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

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

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

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspekției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

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

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

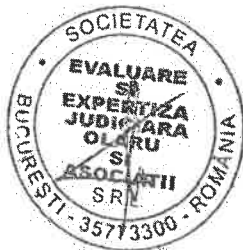
Nr. Crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
					euro	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str.Theodor Aman FN	147705	147705 UAT Ploiesti	15.800 €	15.800 €	78.529 lei

Curs valutar BNR euro/lei 27.11.2023

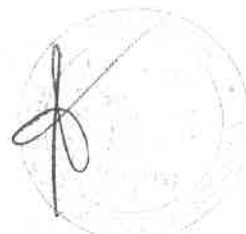
4,9702 lei



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



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



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

Adecvarea metodelor

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

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

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

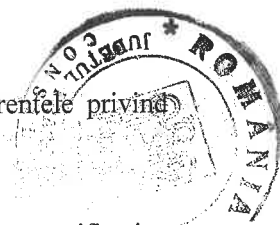
Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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



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

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

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

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

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale

prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.



2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă imobilul de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 79 mp, dubla deschidere 3,24 ml la strada principală asfaltată x 29,72 ml la alea bloc, forma aprox. dreptunghiulară, alungită, identificat cu nr. cad. 147705, înscris în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN, cartier Mihai Bravu x cartier Pictor Rosenthal, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud-est a localității Ploiești. Topografia terenului este plană. Terenul este liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard panouri prefabricate și poarta, parțial este în calcan cu clădirea vecină, acces din stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona mixtă - rezidențială (case, blocuri).

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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 27.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9692 lei.

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. Tipul și premisa valorii

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

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

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

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 27.11.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Se presupune că între data evaluării și data inspecției imobilul nu a suferit modificări majore.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 27.11.2023.



2.9. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Imobilul de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 79 mp, dubla deschidere 3,24 ml la strada principală asfaltată x 29,72 ml la alea bloc, formă aprox. dreptunghiulară, alungită, identificat cu nr. cad. 147705, înscris în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN, cartier Mihai Bravu x cartier Pictor Rosenthal, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de sud-est a localității Ploiești. Topografia terenului este plană. Terenul este liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard panouri prefabricate și poarta, parțial este în calcan cu clădirea vecină, acces din stradă principală asfaltată. Clădirea vecină este de tip locuință unifamilială (casa). Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zonă mixtă - rezidențială (case, blocuri). Pretabil utilizare rezidențială.

La data inspecției imobilul evaluat era utilizat conform destinației.

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

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

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

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

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

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

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

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

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

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



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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii nu mai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.



- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

Ipoteze speciale:

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Terenul este evaluat în ipoteza specială conform careia se presupune ca este parcela construibilă.

2.13. Tipul raportului

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

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

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

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

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

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

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

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

Standardele considerate în evaluare:

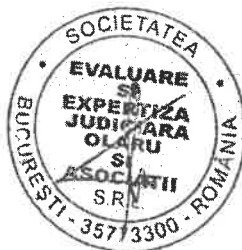
- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);

- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

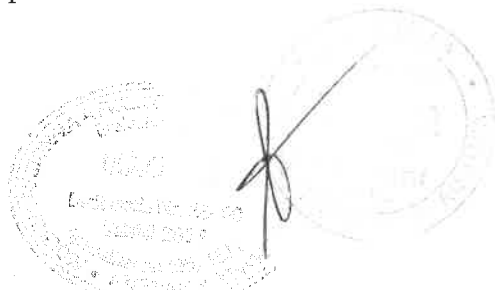
Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



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



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



3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă imobilul de tip teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 79 mp, dubla deschidere 3,24 ml la strada principală asfaltată x 29,72 ml la alea bloc, forma aprox. dreptunghiulară, alungită, identificat cu nr. cad. 147705, înscris în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN, cartier Mihai Bravu x cartier Pictor Rosenthal, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud-est a localității Ploiești. Topografia terenului este plană. Terenul este liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard panouri prefabricate și poarta, parțial este în calcan cu clădirea vecină, acces din stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinatati: zona mixtă - rezidențială (case, blocuri).

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. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisurilor furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona mediana de sud-est a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN, Cartier Mihai Bravu x cartier Pictor Rosenthal.

Accesul se face din Str. Theodor Aman FN, strada principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: strazi asfaltate. Vecinatati: zona mixtă - rezidențială (case, blocuri).

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-construcții, liber de construcții, în cota exclusivă, împrejmuit parțial cu gard panouri prefabricate și poarta, parțial este în calcan cu clădirea vecină, acces din stradă principală asfaltată.

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 79 mp, dubla deschidere 3,24 ml la strada principală asfaltată x 29,72 ml la alea bloc la strada principală asfaltată, identificată cu nr. cad. 147705, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147705 UAT Ploiești. Relieful terenului este plan. Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Terenul este evaluat în ipoteza specială conform careia se presupune ca este parcela construibilă.

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

3.4. Descrierea construcțiilor

Construcțiile nu fac obiectul evaluării.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței imobiliare

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

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

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

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

4.3. Analiza ofertei

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

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare teren, situat în zona mediană de sud-est a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pentru terenuri pe segmentul analizat, se situează în intervalul 200 - 350 euro/mp, excl. TVA, funcție de caracteristici, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

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



4.4. Analiza cererii

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

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

4.5. Echilibrul pieței

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

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

5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

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

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

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Terenul este evaluat în ipoteza specială conform căreia se presupune că este parcela constructibilă. Evaluatorul a avut acces la Certificatul de Urbanism conform căruia parcela nu este constructibilă. 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 dezaastre naturale (cutremure, inundații), precum și

capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 79 mp, prezintă forma aprox. dreptunghiulară, dubla deschidere 3,24 ml la strada principală asfaltată x 29,72 ml la alea bloc, acces strada principală asfaltată, utilitățile din zonă (gaze, curent electric, rețea apă, canalizare) sunt la limita proprietății, se presupune că terenul evaluat poate fi racordat la utilitățile zonei. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea rezidențială.

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

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile similare cu subiectul evaluării, utilizarea rezidențială se consideră fezabilă financiar.

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

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

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

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

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

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

Abordarea prin cost, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele deprecierei (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumparator informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția,

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

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea 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 metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

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

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe. Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

6.3. Abordarea prin venit

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata. Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc” a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și

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

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață. Abordarea prin cost este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare). În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață. Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje.

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

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

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață. Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

Deprecieri

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică. Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

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

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

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

Nr. Crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata	Valoare de piata estimata,	
					excl. TVA	propusa, excl. TVA	
					euro	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, Str.Theodor Aman FN	147705	147705 UAT Ploiesti	15.800 €	15.800 €	78.529 lei
Curs valutar BNR euro/lei 27.11.2023					4,9702 lei		

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

Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

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

Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este Având în Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată



estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevantă în estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

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

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

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

7.2. Concluzia asupra valorii

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

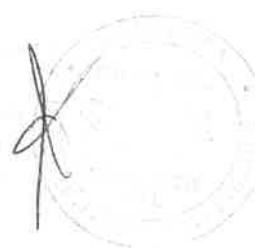
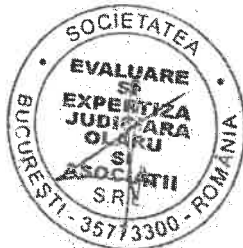
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. Crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
						euro	lei

1	Teren intravilan, curti-construcții	Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str.Theodor Aman FN	147705	147705 UAT Ploiesti	15.800 €	15.800 €	78.529 lei
---	--	---	--------	------------------------	----------	----------	------------

Curs valutar BNR euro/lei 27.11.2023

4,9702 lei



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

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

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

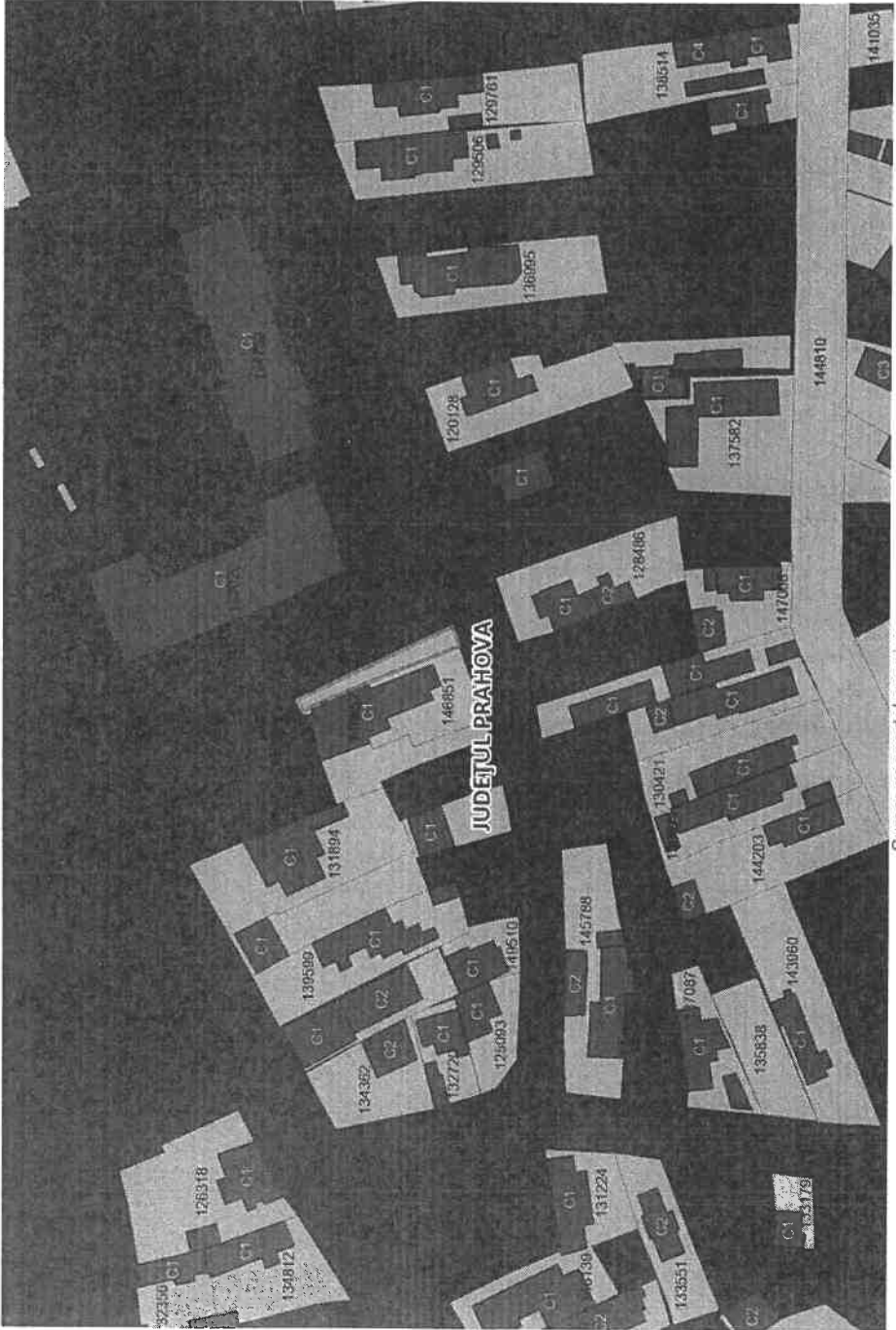
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat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

8. Anexe

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

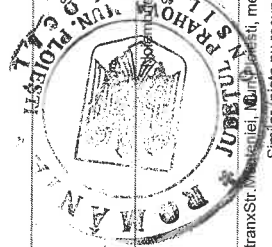
Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr.topo.	Carte Funciara Nr.	Categorie de folosinta	Deschidere ml	Forma teren	Suprafata teren				Constructii				TOTAL					
								Cota exclusiva		Cota indiviza		Cota indiviza		Suprafata construita la sol		Suprafata utila		Suprafata construita desfasurata		Sc	
								mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	Teren intravilan, curti-constructii	Judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, Str. Theodor Aman FN	147705	147705 UAT Ploiesti		Da dubla deschidere 3,24 ml la strada principala asfaltata x 29,72 ml la allee bloc	Aprox. dreptunghiulara alungita	79,00	-	-	79,00	-	-	-	-	79,00	-	-	-		
TOTAL								79,00	-	-	79,00	-	-	-	-	79,00	-	-	-		



Anexa 2: Abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe

Nr. crt.		Elemente de comparatie		Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Descriere comparabile:		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, suprafața 79 mp, liber de construcți, împrejmuit parțial gard panouri prefabricate, poarta, parțial calcan clădire, situat pe Str. Theodor Aman FN, Mun. Ploiești, Jud. Prahova, cartier Mihai Bravu x cartier Pictor Rosenthal, zona mediana de sud-est, dubla deschidere 3,24 ml la strada principala asfaltata x 29,72 ml la alea bloc (parcare). Terenul are forma aprox. dreptunghiulara, alungita, topografie plana. Vecinatati: zona rezidentiala (case, blocuri) spatii comerciale (LIDL), zona industriala (hale, logistica). Nu este racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Evaluat in ipoteza speciala parcela construibila.		Teren intravilan, categoria folosinta curti-construcții, suprafața 630 mp, liber de construcți, situat pe Str. Mihai Bravu x Str. Ariesului, Mun. Ploiești, cartier Mihai Bravu, zona mediana, front strada 28 ml. Terenul are forma neregulata, topografie plana, neimprejmuit, accesul se face din strada principala asfaltata. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala (case, blocuri). Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, categoria folosinta curti-construcții, suprafața 1.300 mp, construit casa, situat pe Str. Buna Vestire 24, Mun. Ploiești, cartier Democratiei, zona centrala, front strada 14 ml la strada principala asfaltata, forma neregulata, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, vile), racordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, categoria folosinta curti-construcții, suprafața 360 mp, construit cosntrucții vechi demolabile, dubla deschidere 19,39 ml la Str. Mircea Cel Batran x 16,40 ml la Str. Muntei, Mun. Ploiești, cartier Pictor Rosenthal, zona mediana, forma aprox. dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, vile), racordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Pret oferta: 75.000 euro, excl. TVA ID anunt: 7892147	
Suprafata (mp)		79,00		630		1.300		n/a		360	
Incadrare PUG/PUZ		n/a		n/a		n/a		n/a		n/a	
CUT max		n/a		n/a		n/a		n/a		n/a	
POT max		n/a		n/a		n/a		n/a		n/a	
Pret Euro / mp [unitate de comparatie]		200 €		208 €		350 €		350 €		208 €	
Pret proprietate Euro		130.000 €		455.000 €		75.000 €		75.000 €		75.000 €	
Link:		https://www.storia.ro/to/oferta/teren-intravilan-630-mp-ploiesti-IDuKv.html		https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6d701d1568/4h84e452e3.html		https://www.storia.ro/to/oferta/teren-intravilan-360-mp-deschidere-36-ml-zona-pictor-rosenthal-IDX6H					
Tranzactie / Oferta		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta	
Data ofertei		Noiembrie 2023		Noiembrie 2023		Noiembrie 2023		Noiembrie 2023		Noiembrie 2023	
Pret de vanzare (Euro / mp)		208 €		208 €		350 €		350 €		208 €	
Explicatie		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata		Marja de negociere estimata	
Ajustare in %		-3%		-3%		-6%		-6%		-7%	
Ajustare in €		-6 €		-6 €		-20 €		-20 €		-15 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		200 €		200 €		330 €		330 €		194 €	
Drept de proprietate		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		200 €		200 €		330 €		330 €		194 €	
Explicatie		Fara		Fara		Fara		Fara		Fara	
Restrictii legale		Similar		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		200 €		200 €		330 €		330 €		194 €	
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		200 €		200 €		330 €		330 €		194 €	
Conditii de vanzare		Obiective		Obiective		Obiective		Obiective		Obiective	
Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		200 €		200 €		330 €		330 €		194 €	
Chelt. necesara imediat dupa cumparare		Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		200 €		200 €		330 €		330 €		194 €	
Conditii ale pietei		Data evaluarii		Noiembrie 2023		Noiembrie 2023		Noiembrie 2023		Noiembrie 2023	
Explicatie		Similar		Similar		Similar		Similar		Similar	
Ajustare in %		0%		0%		0%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		200 €		200 €		330 €		330 €		194 €	
Localizare		Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN		Str. Mihai Bravu x Str. Ariesului, Mun. Ploiești, zona mediana		Str. Buna Vestire 24, Mun. Ploiești, zona centrala		Str. Mircea Cel Batran x Str. Muntei, Mun. Ploiești, mediana		Similar (piata nu recunoaste)	
Explicatie		Zona mediana sud-est, cartier Mihai Bravu x Pictor Rosenthal		Similar (piata nu recunoaste)		Superior (diferenta pret piata)		Similar (piata nu recunoaste)			
Ajustare in %		0%		-37%		-37%		0%		0%	
Ajustare in €		0 €		-122 €		-122 €		0 €		0 €	
Pret ajustat (Euro/mp)		200 €		200 €		208 €		208 €		194 €	



3	Drum de acces	Da strada principala asfaltata	Da strada principala asfaltata	Da strada principala asfaltata	Da strada principala asfaltata
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	208 €	194 €
9	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	208 €	194 €
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	208 €	194 €
11	Suprafata (mp)	79,00	630	1.300	360
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	208 €	194 €
12	Forma	Aprox. dreptunghiulara alungita	Forma neregulata	Forma neregulata	Forma aprox. dreptunghiulara
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	208 €	194 €
13	Deschidere (m)	Da dubla deschidere 3,24 m la strada principala asfaltata x 29,72 m la alea bloc	Da deschidere 28 m la strada principala asfaltata	Da cca 14 m la strada principala asfaltata	Da dubla deschidere 36 m la strada asfaltata
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	208 €	194 €
14	Utilitati	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	208 €	194 €
15	Zonare Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Explicatie	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %	0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	208 €	194 €
16	Alti factori	Liber de constructii	Liber de constructii	Construit - casa	Construit - casa
	Explicatie	Ipoteza speciala: parcela construibila	Similar (piata nu recunoaste)	Construit - constructie casa	Construit - casa
	Ajustare in %	0%	0%	6%	3%
	Ajustare in €	0 €	0 €	12 €	6 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	220 €	200 €
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)	0 €	0 €	-110 €	6 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)	0%	0%	-33%	3%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)	0 €	0 €	134 €	6 €
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)	0,00%	0,00%	40,76%	3,00%
	Pret ajustat (Euro/mp)	200 €	200 €	220 €	200 €

Euro	Lei
Valoare unitara (Euro/mp)	200 €
Valoare de piata estimata, propusa, rotunjita, estimata (Euro), teren nr. cad. 147705, inregistrat in Cartea Funciara Nr. 147705 UAT Ploiesti	76.529 lei

Comparabila 1 are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala. Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza Comparabilei 1, situata in vecinatate. Ajustarile sunt explicate in grila.

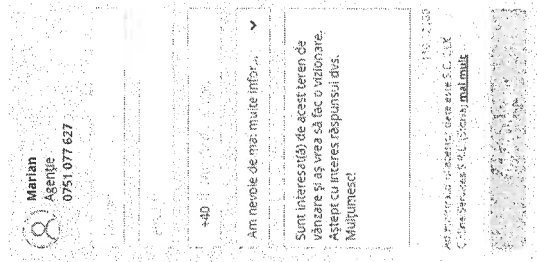
Curs valutar BNR euro/lei 27.11.20234,9702 lei



Comparabila 1 Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-630-mp-ploiesti-IDwKy.html>
[storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-630-mp-ploiesti-IDwKy.html](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-630-mp-ploiesti-IDwKy.html)

Opportunitati-Imobiliare.Com

Teremur de vânzare > Pătrava > Ploiești > Mihai Bravu > Teren iravilan 650 mp Ploiești



Propène un prêt
206 €/m³
100 000 €

Perioada imprumutului:
30 ani

Răpotează

Suprafață	630 m ²	Tip teren	de construit
Locație		Dimensiuni	de construcție
Vizionare la distanță	Vizionare la distanță	Tip vânzător	agenție

Termination 630 and Ploesh

2012 March 23rd.

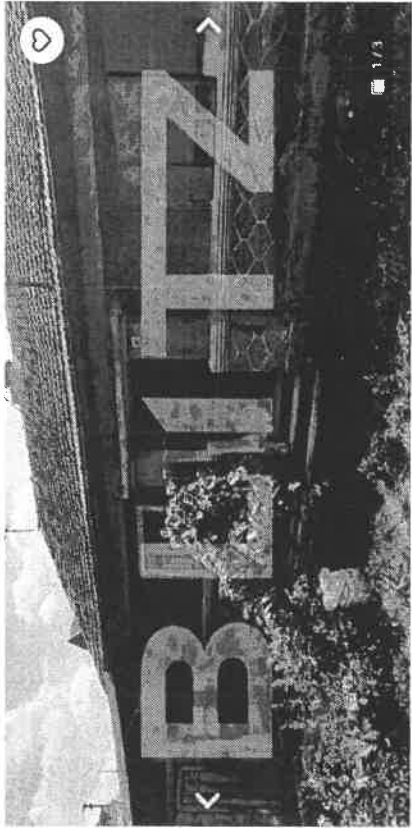
Categorie de folosinta: curti-construcții.



Comparabila 3 Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-360-mp-deschidere-36-mi-zona-pictor-rosenthal-IDx76H>
[storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-360-mp-deschidere-36-mi-zona-pictor-rosenthal-IDx76H](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-360-mp-deschidere-36-mi-zona-pictor-rosenthal-IDx76H)

Terenu' de vânzare Prahova Ploiesti Pictor Rosenthal Teren intravilan, 360 mp, deschidere 36 mi, zona Pictor Rosenthal

← Înapoi la listă



BLITZ
Agentie
0344 233 777

360 m²

19.39 m

+40

19.39 m

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adresa terenu' de vânzare este 360 S.C. OLX Online Services S.R.L. (Secret, mai mult)

Teren intravilan, 360 mp, deschidere 36 mi, zona Pictor Rosenthal

75 000 €
208 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 1.850 RON /luna Avans: 55.688 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	360 m ²	Tip teren	
Locație	zona Pictor	Dimensiuni	19.39 m x 19.39 m
Vizionare la distanță	Online & fizică	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz oferă spre vânzare un teren intravilan situat în Ploiești, în zona Pictor Rosenthal. Terenul cu o suprafață de 360 mp, are o poziționare excelentă și este înconjurat de facilități (materinate, parc, școală, grădiniță, stație de autobuz). Terenul are un front stradal de 36 mi cu acces la două străzi, 19.39 m la strada principală și 16.40 m la strada secundară, asigurând astfel acces ușor și flexibilitate în proiectarea viitoare. Terenul este racordat la toate utilitățile necesare. Inclusiv apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, ceea ce facilitează procesul de construcție și dezvoltare. Pe teren se află două corpuri de locuințe construite în 1955 cu o suprafață totală de 143 mp și un garaj cu o suprafață de 19 mp, toate fiind demolabile. BLITZ 133675TV

RECLUTARE

BRICO DEPOT

BRICO PRO

Tu lucrezi mai frumos?

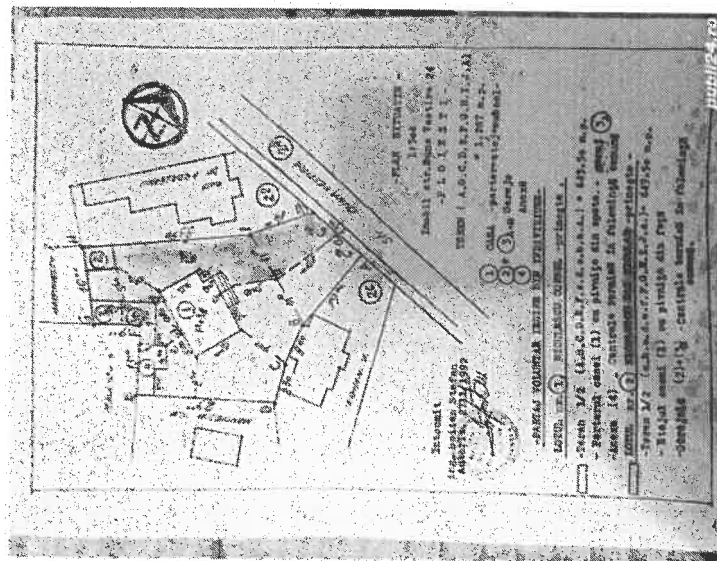
Hai să te răsplătim >



Teren de vanzare ultracentral.

430 000 EUR negociabil

3. Analysis of the results



Specificatii

Suprafata terenului 13000 m²

Front stradal

...

Descrivi

Vand teren in suprafata de 1300 m.p. ultracentral situat in vecinatatea Judecatonei, Procuratura 350 E/ m.p. Accept si variante.

Vezi detalii pe www.rap.ro

0744306011

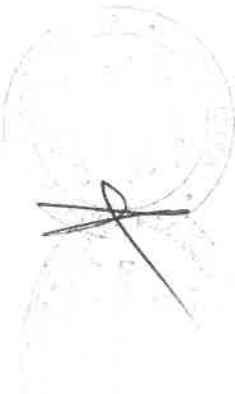


A collage of five smartphone screens displaying various mobile applications and services. The screens show a contact list, a social media profile, a music player, a weather app, and a social media post.

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

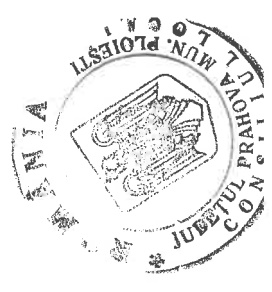
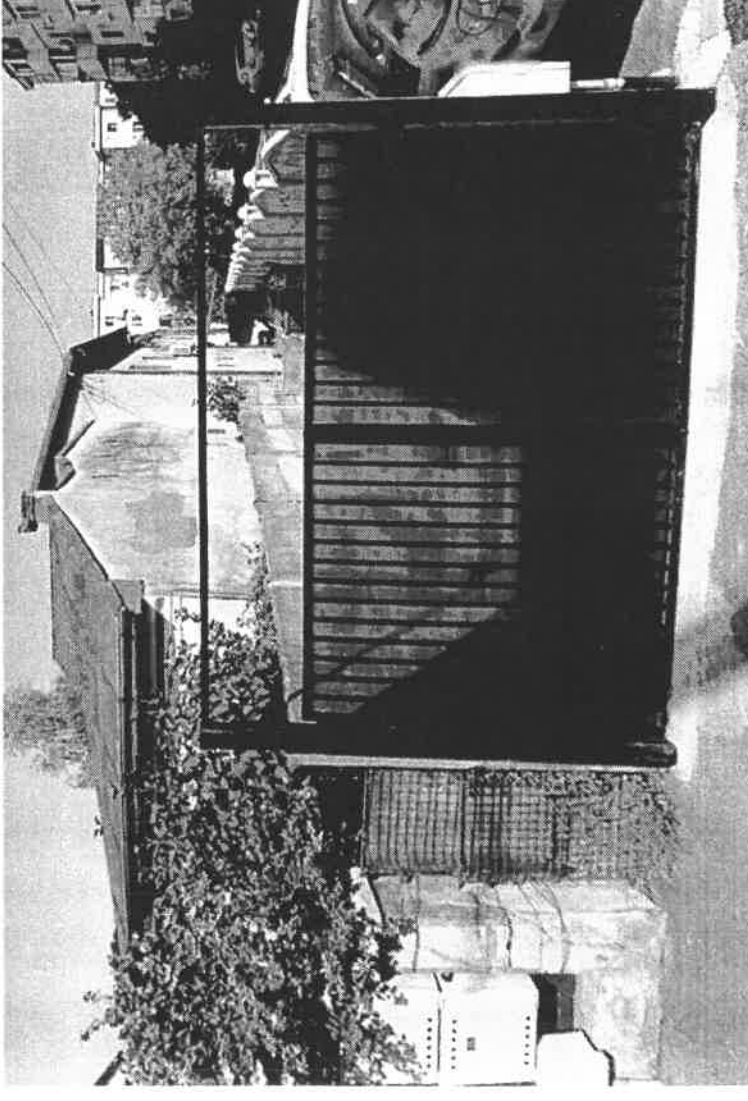
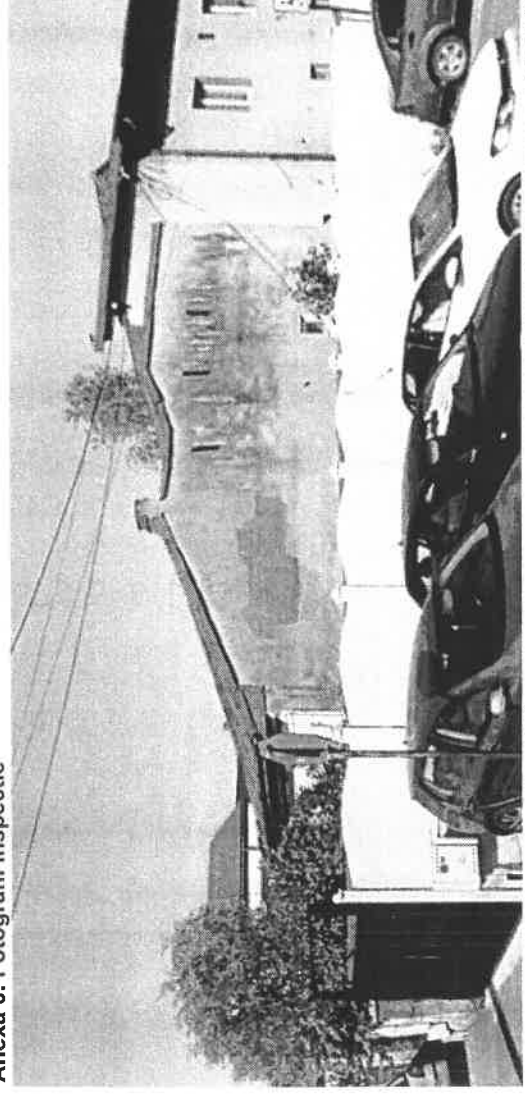
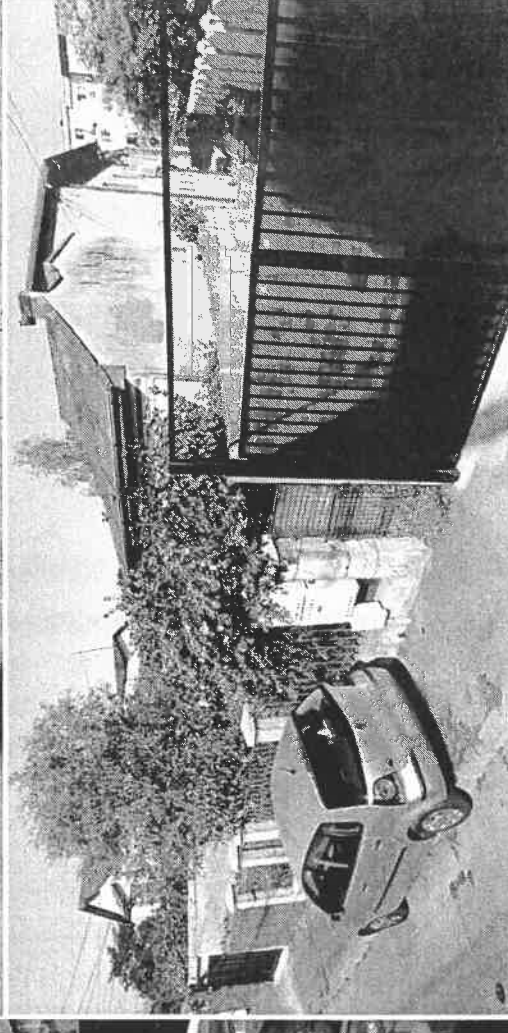
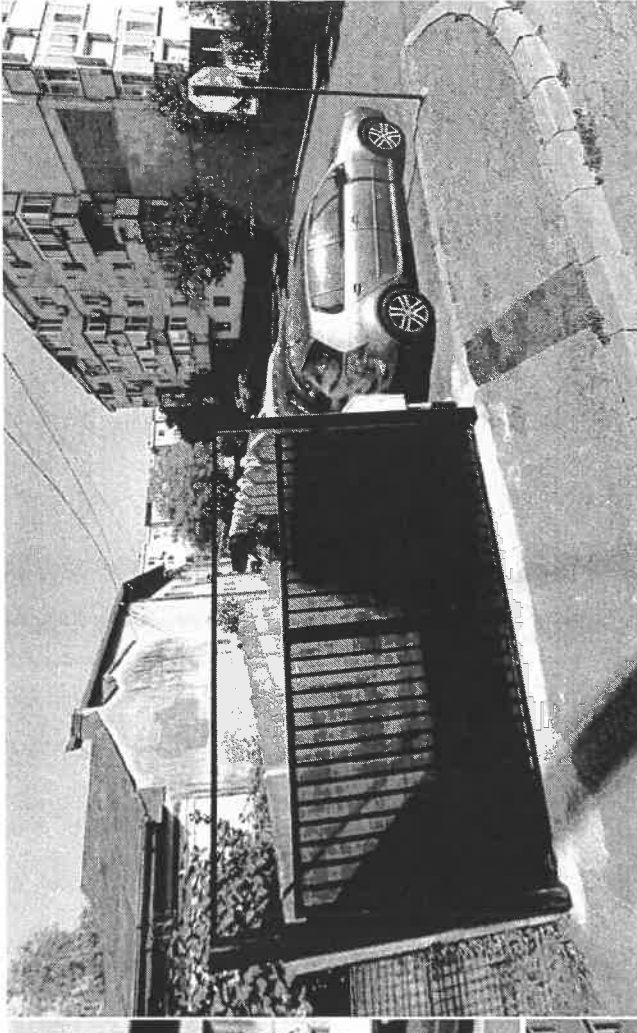
Nr. Crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
						euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Theodor Aman FN	147705	147705 UAT Ploiesti	15.800 €	15.800 €	78.529 lei

Curs valutar BNR euro/lei 27.11.2023	4,9702 lei
--------------------------------------	------------





Anexa 6: Fotografii inspectie



Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	12.09.2023	147705	Extras de Carte Funciara pentru Informare		OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 140671/12.09.2023	Domeniul privat. Teren imprejmuit gard, poarta, partial calcan.
2	n/a	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500		n/a	Ref: n/a	Imobil Str. Theodor Aman FN
3	05.10.2023	147705	Certificat de Urbanism		Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 931/05.10.2023	Parcela neconstruibila
4	26.05.2021	n/a	HOTARAREA NR. 175/26.05.2021, Anexa 1		Consiliul Local al Municipiului Ploiesti	Ref: 175/26.05.2021	Domeniul privat

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Certificat de Urbanism
2	Contract de concesiune directă
3	Autorizație de construire imprejmuire
4	Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor
5	Fisa bunului imobil



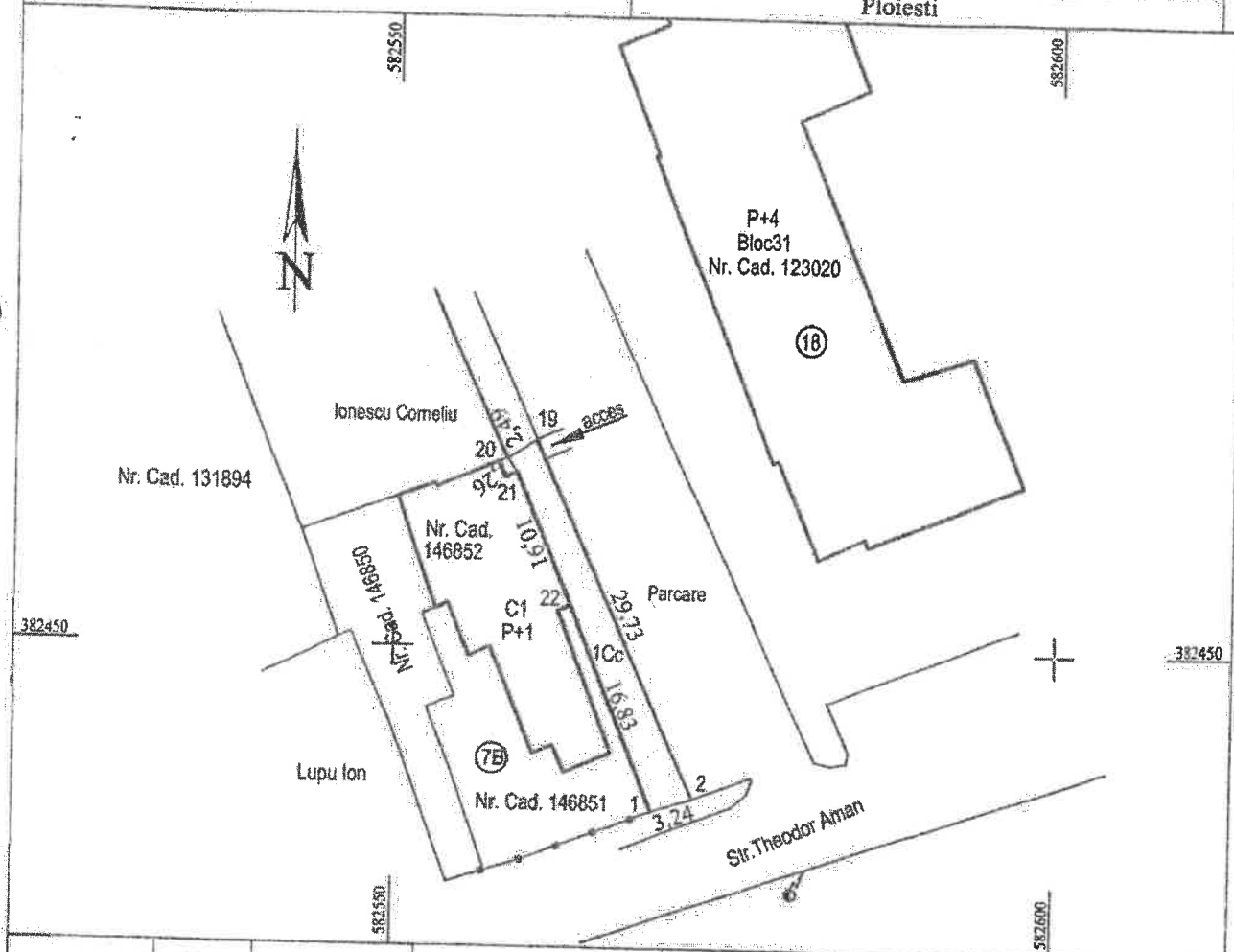
Anexa nr. 135 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	79	Mun. Ploiesti, Str. Theodor Aman Nr. FN, Jud. Prahova.

Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Ploiesti



Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
1	Cc	79	TEREN INTRAVILAN
Total		79	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 79 m.p.			
Executant, Apostoiu Mihaela Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura și stampila APOSTOIU Digitally signed by APOSTOIU MIHAELA		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral	