



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ap. 1  
Tel: 0744.576.453  
Email: office@kidoadvisors.ro  
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2590/04.01.2025

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 3,10 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Cosminele nr 12, bloc 168, scara D, parter, apart 62, jud. Prahova**



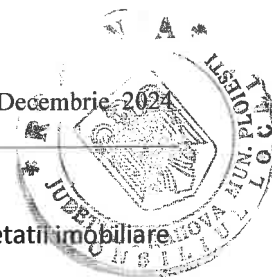
**PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**05.12.2024**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.



## 1 SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 3,10 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Cosminele nr 12, bloc 168, scara D, parter, apart 62, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152671 a loc. Ploiesti, având nr cad 152671.

**Observatii:** Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului neafectat de restricții de construire.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Cosminele, la care are un front stradal de 1.75 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza ca accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață în vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat) în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

### **Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

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

Glosar 2022

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :



| Numar cadastral | COMPARATIA DIRECTA |        | EXTRACTIA DE PE PIATA |                | METODA ALOCARII |                |
|-----------------|--------------------|--------|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                 | lei                | euro   | lei                   | euro           | lei             | euro           |
| 152671          | 2.962,37           | 595,20 | Nu s-a aplicat        | Nu s-a aplicat | Nu s-a aplicat  | Nu s-a aplicat |

| Numar cadastral | METODA REZIDUALA |                | CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE |                | ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII |                |
|-----------------|------------------|----------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
|                 | lei              | euro           | lei                           | euro           | lei                               | euro           |
| 152671          | Nu s-a aplicat   | Nu s-a aplicat | Nu s-a aplicat                | Nu s-a aplicat | Nu s-a aplicat                    | Nu s-a aplicat |

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

**Valoarea de piata = 595,20 euro, respectiv 2.962,37 lei**

**Valoarea redeventei este de 23,81 euro/ an, echivalent a aprox 118,50 lei/an.**

**Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.**

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 05.12.2024.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta



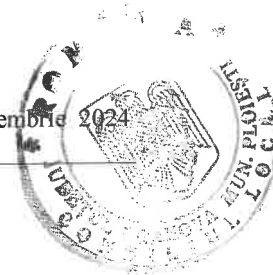
- dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărind fiind de organisme autorizate în acest sens;
  - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
  - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
  - Valoarea este o predicție;
  - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
  - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
  - Valoarea este subiectivă;
  - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





## IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

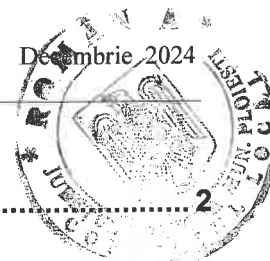
### CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de proprietar sau de clientul acesteia, in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA  
EVALUATOR AUTORIZAT EPI  
Legitimatie 18106/ valabil 2024





## CUPRINS

|          |                                                                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>SINTEZA EVALUARII .....</b>                                                                   | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>                                                   | <b>7</b>  |
| 2.1      | Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare                                | 7         |
| 2.2      | Scopul evaluarii                                                                                 | 7         |
| 2.3      | Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate | 7         |
| 2.4      | Tipul valorii si moneda raportului                                                               | 8         |
| 2.5      | Data evaluarii si amplasarea investigatiei                                                       | 8         |
| 2.6      | Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV                                        | 8         |
| 2.7      | Natura si sursa informatiilor utilizate                                                          | 9         |
| 2.8      | Ipoteze si Ipoteze speciale                                                                      | 9         |
| 2.8.1    | Ipoteze.....                                                                                     | 9         |
| 2.9      | Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare                                               | 11        |
| <b>3</b> | <b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>                                                                 | <b>12</b> |
| 3.1      | Identificarea proprietatii. Situatia juridica                                                    | 12        |
| 3.2      | Descrierea amplasamentului si a constructiilor                                                   | 12        |
| 3.3      | Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).                                             | 14        |
| <b>4</b> | <b>ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....</b>                                                           | <b>15</b> |
| 4.1      | Cea mai buna utilizare (CMBU)                                                                    | 15        |
| 4.2      | Date privind modul de realizare a evaluarii                                                      | 15        |
| 4.3      | Abordarea prin piata                                                                             | 16        |
| 4.4      | Metoda extractiei                                                                                | 19        |
| 4.5      | Metoda alocarii                                                                                  | 19        |
| 4.6      | Metoda reziduala                                                                                 | 20        |
| 4.7      | Metoda capitalizarii rentei funciare                                                             | 20        |
| 4.8      | Analiza parcelarii si dezvoltarii                                                                | 20        |
| 4.9      | Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.                                                   | 20        |



## 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

### 2.2 Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

### 2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluării) si drepturi de proprietate evaluate

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 3,10 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Cosminele nr 12, bloc 168, scara D, parter, apart 62, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152671 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152671.

**Observatii:** Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

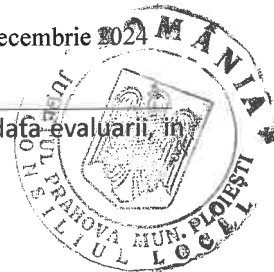
Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Cosminele, la care are un front stradal de 1.75 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat) in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.



Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

## 2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

## 2.5 Data evaluarii si amplexarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **05.12.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **05.12.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

**Inspectia proprietatii** a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **05.12.2024** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

## 2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

### Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

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

Glosar 2022



## 2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

## 2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa



ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat in cursul inspectiei indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate in raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**Ipoteze speciale:** Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.



## **2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și conținutului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren intravilan, dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan în suprafata de 3,10 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Cosminele nr 12, bloc 168, scara D, parter, apart 62, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152671 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152671.

**Observatii:** Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Cosminele, la care are un front stradal de 1.75 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat) in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

#### Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 178132/19.11.2024;
- Hotararea nr 525/22.10.2024
- Plan de amplasament
- Extras de plan cadastral.

In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).

#### 3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de vest, pe Str Cosminele, in apropiere de Penny.

Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla blocuri de locuinte.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Cosminele, la care are un front stradal de 1.75 ml.



Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara.

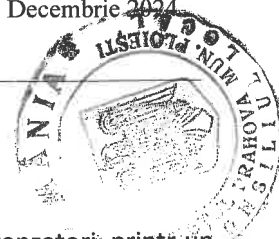
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat



### 3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii<sup>1</sup>.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

#### Analiza ofertei

sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 150 - 185 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

#### Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiesti, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile.

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.

In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

#### Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.



#### 4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

##### 4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

*“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”*

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

##### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea rezidentiala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

##### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

##### 4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

**Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acestora.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

### Comparabila 1:

**Suprafață teren = 540 mp**

## Intravilan de vanzare, zona Marasesti, 540 mp

**100.000 EUR**

ID OFERTA **MSH41890Q**

SUNA

CERE DETALII

### Caracteristici

|                  |                    |                       |           |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----------|
| Suprafata teren: | <b>540 mp</b>      | Categorie:            | Intravila |
| Front stradal:   | <b>10.58 m</b>     | Constructie pe teren: | D.        |
| Nr. Fronturi:    | <b>1</b>           | Suprafate construite: | 126 mp    |
| Tip teren:       | <b>Constructiv</b> |                       |           |

### Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

### Alte informatii

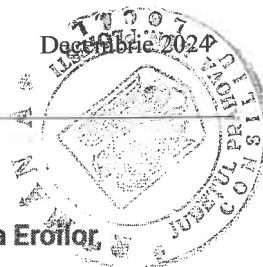
Alte caracteristici: Acces auto, Teren imprejmuit

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Mentiuiri: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.  
Pot aparea mici diferente in realitate.

### Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-marasesti-540-mp-msh4189uq>



## Comparabila 2:

Teren intravilan de vanzare, zona Eroilor,  
868 mp

150 EUR/mp

ID OFERTA: MSH5980JT

SUNA

CERE DETALII

## Caracteristici

|                  |             |                       |            |
|------------------|-------------|-----------------------|------------|
| Suprafata teren: | 868 mp      | Categorie:            | Intravilan |
| Front stradal:   | 11.55 m     | Constructie pe teren: | -          |
| Nr. Fronturi:    | 1           | Suprafata construita: | -          |
| Tip teren:       | Constructii |                       |            |

## Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

## Alte informatii

Detalii zona: Iluminat stradal, Mijloace de transport

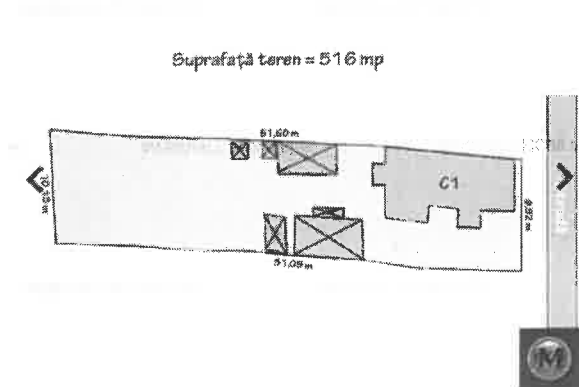
Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

## Localizare


<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-eroilor-868-mp-msh5980jt>

## Comparabila 3:



Suprafata teren = 516 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Rudului,  
516 mp

80.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH74557C

SUNA

CERE DETALII

## Caracteristici

|                  |             |                       |            |
|------------------|-------------|-----------------------|------------|
| Suprafata teren: | 516 mp      | Categorie:            | Intravilan |
| Front stradal:   | 9.92 m      | Constructie pe teren: | -          |
| Nr. Fronturi:    | 1           | Suprafata construita: | -          |
| Tip teren:       | Constructii |                       |            |

## Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

## Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

## Localizare


<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-rudului-516-mp-msh74557c>



Grila de calcul este urmatoarea:

| Elemente de comparatie       | Subiect                                                                      | Comparabila 1                                                                                                                                                                           | Comparabila 2          | Comparabila 3          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Pret oferta €                |                                                                              | 100,000                                                                                                                                                                                 | 130,200                | 80,000                 |
| Suprafata- m <sup>2</sup>    | 3.10                                                                         | 540                                                                                                                                                                                     | 868                    | 516                    |
| Pret oferta €/m <sup>2</sup> |                                                                              | 185                                                                                                                                                                                     | 150                    | 155                    |
| Ajustare pentru negociere    |                                                                              | 10%                                                                                                                                                                                     | 10%                    | 10%                    |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | 19                                                                                                                                                                                      | 15                     | 16                     |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%                                                                           |                        |                        |
| <b>Pret ajustat</b>          |                                                                              | <b>167</b>                                                                                                                                                                              | <b>135</b>             | <b>140</b>             |
| <b>Drept de proprietate</b>  | deplin                                                                       | similar                                                                                                                                                                                 | similar                | similar                |
| Ajustare                     |                                                                              | 0%                                                                                                                                                                                      | 0%                     | 0%                     |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | 0.00                                                                                                                                                                                    | 0.00                   | 0.00                   |
| Pret ajustat                 |                                                                              | 166.7                                                                                                                                                                                   | 135.0                  | 139.5                  |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului                                                                 |                        |                        |
| <b>Conditii de finantare</b> | la piata                                                                     | similar                                                                                                                                                                                 | deplin                 | deplin                 |
| Ajustare                     |                                                                              | 0%                                                                                                                                                                                      | 0%                     | 0%                     |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | 0.0                                                                                                                                                                                     | 0.0                    | 0.0                    |
| Pret ajustat                 |                                                                              | 167                                                                                                                                                                                     | 135                    | 140                    |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.                                                                                      |                        |                        |
| <b>Conditii de vanzare</b>   | cash                                                                         | similar                                                                                                                                                                                 | similar                | similar                |
| Ajustare                     |                                                                              | 0%                                                                                                                                                                                      | 0%                     | 0%                     |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | 0.0                                                                                                                                                                                     | 0.0                    | 0.0                    |
| Pret ajustat                 |                                                                              | 167                                                                                                                                                                                     | 135                    | 140                    |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile                                              |                        |                        |
| <b>Conditii de piata</b>     | Dec-24                                                                       | prezent                                                                                                                                                                                 | prezent                | prezent                |
| Ajustare                     |                                                                              | 0%                                                                                                                                                                                      | 0%                     | 0%                     |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | 0.0                                                                                                                                                                                     | 0.0                    | 0.0                    |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii. |                        |                        |
| <b>Pret ajustat</b>          |                                                                              | <b>167</b>                                                                                                                                                                              | <b>135</b>             | <b>140</b>             |
| <b>Localizare</b>            | Ploiesti, Cosminele nr 12, bloc 168, scara D, parter, apart 62, jud. Prahova | Ploiesti- zona Marasesti                                                                                                                                                                | Ploiesti- zona Eroilor | Ploiesti- zona Rudului |
| Ajustare                     |                                                                              | -5%                                                                                                                                                                                     | 20%                    | 15%                    |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | -8.33                                                                                                                                                                                   | 27.00                  | 20.93                  |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de localizare.                                                                                                      |                        |                        |
| <b>Acces/ Vizibilitate</b>   | bun/buna                                                                     | bun/buna                                                                                                                                                                                | bun/buna               | bun/buna               |
| Ajustare                     |                                                                              | 0%                                                                                                                                                                                      | 0%                     | 0%                     |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | 0.00                                                                                                                                                                                    | 0.00                   | 0                      |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.                                                                                                                            |                        |                        |
| <b>Utilizare</b>             | rezidential                                                                  | rezidential                                                                                                                                                                             | rezidential            | rezidential            |
| Ajustare                     |                                                                              | 0.00%                                                                                                                                                                                   | 0.00%                  | 0.00%                  |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | 0                                                                                                                                                                                       | 0                      | 0                      |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.                                                                                                                            |                        |                        |
| <b>Deschidere</b>            | 2                                                                            | 11                                                                                                                                                                                      | 12                     | 10                     |
| procentul laturilor          | 0.99                                                                         | 0.21                                                                                                                                                                                    | 0.15                   | 0.19                   |
| Ajustare                     |                                                                              | 5%                                                                                                                                                                                      | 5%                     | 5%                     |
| Valoarea ajustare            |                                                                              | 8.33                                                                                                                                                                                    | 6.75                   | 6.98                   |
| Explicatie ajustare          |                                                                              | Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.                                                                                           |                        |                        |

| Utilitati                 | toate          | toate                                                                                                                                                                                     | toate        | toate                         |
|---------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Ajustare                  |                | 0%                                                                                                                                                                                        | 0%           | 0%                            |
| Valoarea ajustare         |                | 0                                                                                                                                                                                         | 0            | 0                             |
| Retea de gaze             | Pe proprietate | In apropiere                                                                                                                                                                              | In apropiere | In apropiere                  |
| Corectie €/m <sup>2</sup> |                | 0                                                                                                                                                                                         | 0            | 0                             |
| Retea de apa              | Pe proprietate | In apropiere                                                                                                                                                                              | In apropiere | In apropiere                  |
| Corectie €/m <sup>2</sup> |                | 0                                                                                                                                                                                         | 0            | 0                             |
| Retea electrica           | Pe proprietate | In apropiere                                                                                                                                                                              | In apropiere | In apropiere                  |
| Corectie €/m <sup>2</sup> |                | 0                                                                                                                                                                                         | 0            | 0                             |
| Retea de canalizare       | Pe proprietate | In apropiere                                                                                                                                                                              | In apropiere | In apropiere                  |
| Corectie €/m <sup>2</sup> |                | 0                                                                                                                                                                                         | 0            | 0                             |
| Explicatie ajustare       |                | Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.                                                                                                                              |              |                               |
| <b>Suprafata</b>          | <b>3.10</b>    | <b>540</b>                                                                                                                                                                                | <b>868</b>   | <b>516</b>                    |
| Ajustare                  |                | 10%                                                                                                                                                                                       | 15%          | 10%                           |
| Valoarea ajustare         |                | 16.67                                                                                                                                                                                     | 20.25        | 13.95                         |
| Explicatie ajustare       |                | A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici. |              |                               |
| <b>Alte ajustari</b>      | <b>liber</b>   | <b>constructie demolabila</b>                                                                                                                                                             | <b>liber</b> | <b>constructie demolabila</b> |
| Ajustare                  |                | 5%                                                                                                                                                                                        | 0%           | 5%                            |
| Valoarea ajustare         |                | 8.33                                                                                                                                                                                      | 0.00         | 6.98                          |
| Explicatie ajustare       |                | A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilelor 1 si 3, deoarece se vand cu constructii demolabile.                                                                              |              |                               |
|                           |                | <b>da</b>                                                                                                                                                                                 | <b>da</b>    | <b>da</b>                     |
| Ajustare neta             |                | 25                                                                                                                                                                                        | 54           | 49                            |
|                           |                | 15%                                                                                                                                                                                       | 40%          | 35%                           |
| ajustare bruta            |                | 41.67                                                                                                                                                                                     | 54.00        | 48.84                         |
|                           |                | 22.50%                                                                                                                                                                                    | 40.00%       | 35.00%                        |
| <b>Pret ajustat</b>       |                | <b>192</b>                                                                                                                                                                                | <b>189</b>   | <b>188</b>                    |
|                           | Euro           | Lei                                                                                                                                                                                       |              |                               |
| Valoare adoptata          | <b>192.00</b>  | <b>955.60</b>                                                                                                                                                                             |              |                               |
| Valoare teren             | <b>595.20</b>  | <b>2.962.37</b>                                                                                                                                                                           |              |                               |
| Curs Euro                 | 4.9771         | 3                                                                                                                                                                                         |              |                               |

#### 4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.5 Metoda alocarii

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



#### 4.6 Metoda reziduala

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

| Numar cadastral | COMPARATIA DIRECTA |        | EXTRACTIA DE PE PIATA |                | METODA ALOCARII |                |
|-----------------|--------------------|--------|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                 | lei                | euro   | lei                   | euro           | lei             | euro           |
| 152671          | 2.962,37           | 595,20 | Nu s-a aplicat        | Nu s-a aplicat | Nu s-a aplicat  | Nu s-a aplicat |



| Numar cadastral | METODA REZIDUALA |                | CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE |                | ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII |                |
|-----------------|------------------|----------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
|                 | lei              | euro           | lei                           | euro           | lei                               | euro           |
| 152671          | Nu s-a aplicat   | Nu s-a aplicat | Nu s-a aplicat                | Nu s-a aplicat | Nu s-a aplicat                    | Nu s-a aplicat |

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

**Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber) cea mai pretabila abordare este prin piata.

**Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

**Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un teren liber.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma abordarii prin piata.

Astfel:

| valoare de piata recomandata<br>COMPARATIA DIRECTA |          |        |
|----------------------------------------------------|----------|--------|
| Numar cadastral                                    | lei      | euro   |
| 152671                                             | 2.962,37 | 595,20 |

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 23,81 euro/ an, echivalent a aprox 118,50 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 05.12.2024.



**ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:**

Redeventa reprezinta o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

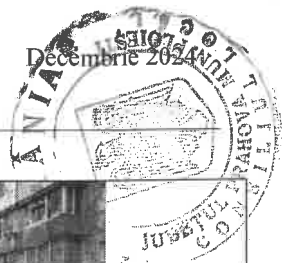
Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potrivit art. 17 din aceeași lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

595,20 euro/ 25= 23,81 euro/ an

Astfel,

**Valoarea redeventei este de 23,81 euro/ an, echivalent a aprox 118,50 lei/an.**



ANEXA 2: Fotografii





## ANEXA 3: Documente



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 152671 Ploiești

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Nr. cerere                    | 178132 |
| Ziua                          | 19     |
| Luna                          | 11     |
| Anul                          | 2024   |
| Cod verifcare<br>300613045715 |        |

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str COSMINELE, Nr. 12, Jud. Prahova

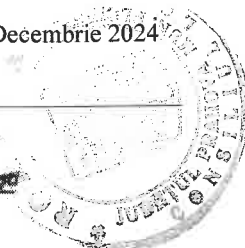
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 152671                       | 3               | Teren neimpre/muit;    |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                       | Referinta |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>178132 / 19/11/2024</b>                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 525, din 22/10/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti; |           |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1   | A1        |
| 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855                                                         |           |

#### C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind deambramintale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referinta |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

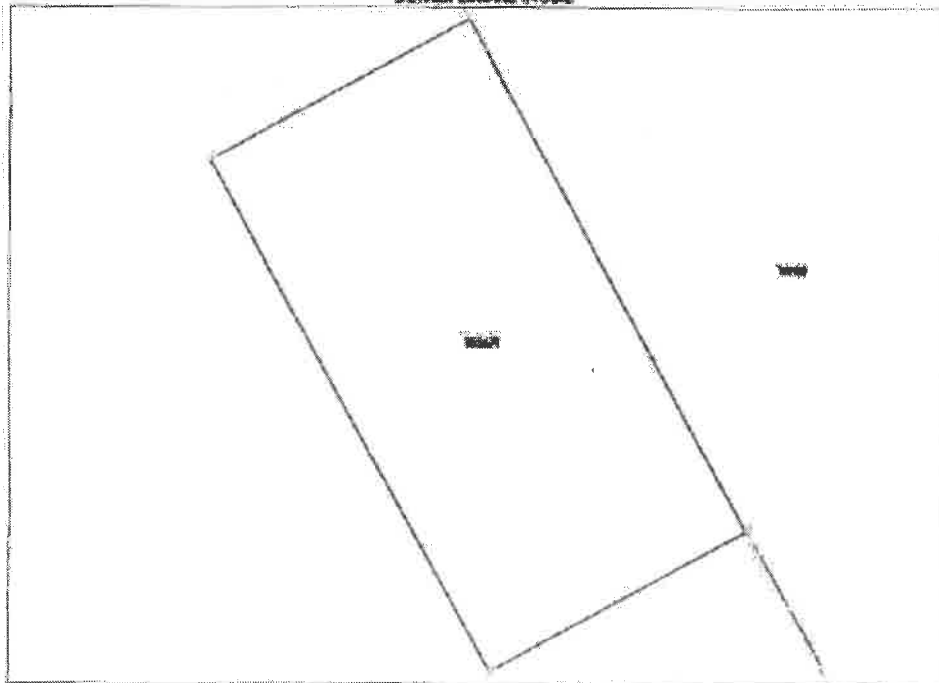


**Carta Funciară Nr. 152671 Comuna/Drag/Municipiul Ploiesti**  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafata (mp) <sup>1)</sup> | Observatii / Referinta |
|--------------|------------------------------|------------------------|
| 152671       | 3                            |                        |

<sup>1)</sup> Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALI LINIARE INOBI****Date referitoare la teren**

| Nr crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Tara | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinta |
|--------|---------------------|------------|----------------|------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA         | 3              | -    | -       | -        |                        |

**Lungimea Segmente**

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

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 1.25                     |
| 2             | 3             | 2.48                     |
| 3             | 4             | 1.25                     |
| 4             | 1             | 2.48                     |

<sup>1)</sup> Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

<sup>2)</sup> Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Carte Funciară Nr. 152671 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

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

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

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

Data soluționării,

25-11-2024

Data eliberării,

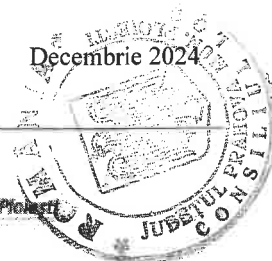
/ /

Asistent Registrator,  
ELENA CRINUTA LUPOIU

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152671 / UAT Ploiesti



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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 178132 |
| Zile       | 19     |
| Luna       | 11     |
| Anul       | 2024   |

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 152671 / UAT Ploiesti

TEREN intravilan

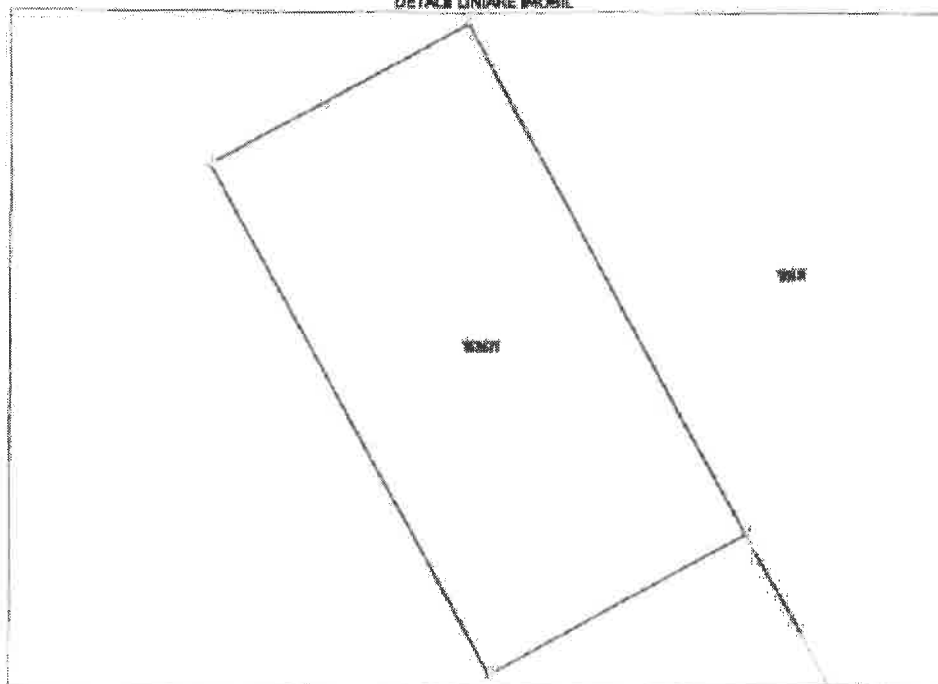
Adresa: Loc. Ploiesti, Str COSMINELE, Nr. 12, Jud. Prahova

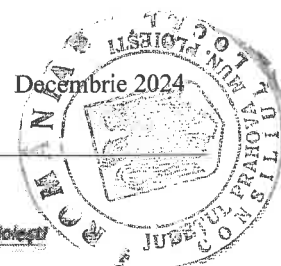
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

| Nr. cadastral | Suprafata măsurată | Observații / Referințe |
|---------------|--------------------|------------------------|
| 152671        | 3                  |                        |

\* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

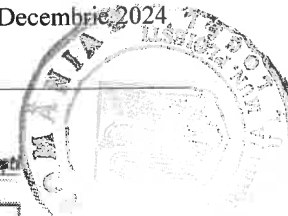
DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152671 / UAT Ploiesti  
Incadrare in zonă  
scara 1:500





## Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152671 / UAT Ploiesti

## Date referitoare la teren

| Crt | Categorie de folosință | Intenșivitate | Suprafață (mp) | Țară | Parcelă | Observații / Referințe |
|-----|------------------------|---------------|----------------|------|---------|------------------------|
| 1   | curți construite       | DA            | 3              |      |         |                        |
|     | <b>TOTAL:</b>          |               | <b>3</b>       |      |         |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt                                       | Numar | Destinația construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------------------------------------------|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Imobilul nu are în componența construcții |       |                        |              |                   |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungimea segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|---------------------------|
| 1             | 2             | 1.25                      |
| 2             | 3             | 2.48                      |
| 3             | 4             | 1.25                      |
| 4             | 1             | 2.48                      |

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

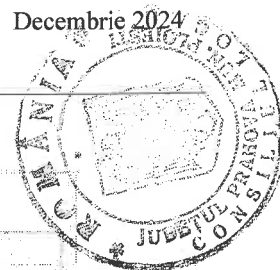
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente calculate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 19-11-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

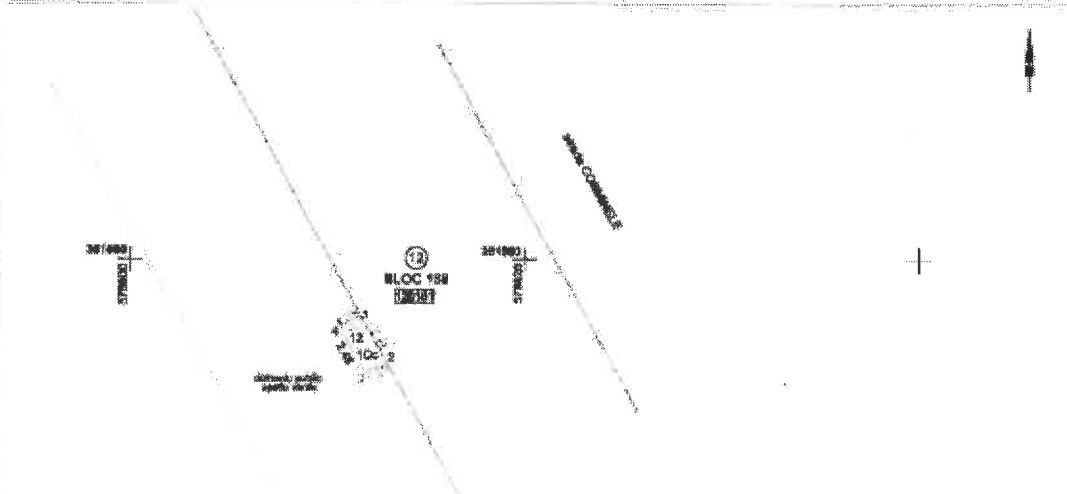
Consilier/Inspector de specialitate,

**Marian Henta**



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
Scara 1:200

|                    |                                            |                                 |
|--------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata a imobilului ( mp )     | Adresa imobilului               |
| 158671             | 3                                          | strada Coșminale nr.12-Ploiesti |
| Nr. Carte Funciare | Unitatea Administrativ Teritoriala ( UAT ) |                                 |
|                    | MUNICIPIUL PLOIESTI                        |                                 |



**A: Date referitoare la teren**

| Nr. parcela  | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii                                                                                                                                                                   |
|--------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | Cc                     | 3              | Teren intravilan de suprafata de 3,10 mp situate balconului adiacent apartamentului situat in Municipiul Ploiesti, strada Coșminale nr.12, bloc 158, sc.D, parter, Ap.02 |
| <b>Total</b> |                        | <b>3</b>       |                                                                                                                                                                          |

**B: Date referitoare la constructii**

| Cod          | Destinatie | Suprafata construita la sol ( mp ) | Mentii |
|--------------|------------|------------------------------------|--------|
|              |            |                                    |        |
|              |            |                                    |        |
|              |            |                                    |        |
|              |            |                                    |        |
| <b>Total</b> |            |                                    |        |

Suprafata masurata a imobilului = 3 mp  
Suprafata din acte a imobilului = 3.1 mp

**Executant: PFA ION STEFAN**  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

**ION STEFAN**

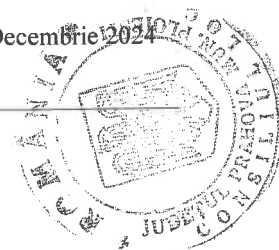
Digitally signed  
by ION STEFAN  
Date: 2024.11.2  
17:12:00 +0200



**Inspector**  
Confirm atribuirea numerului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara  
Semnatura

Nume  
Marica

Data: 16.11.2024



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

**HOTĂRÂREA NR. 525**

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, strada Cosminele, nr. 12, bl. 168, adiacent apartamentului nr. 62 din blocul 168, sc. D, parter

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 600/21.10.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Costel Andreescu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 380/17.10.2024 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr.1521/21.10.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren situat în Ploiești, strada Cosminele, nr. 12, bl.168, adiacent apartamentului nr.62 din blocul 168, sc. D, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale încheiat în data de 17.10.2024;

În temeiul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 553, art. 859, alin. 2 și ale art. 1138 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor articolului 36 alin.1 și 2 din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 25/14.03.1997 a Consiliului Local al municipiului Ploiești;

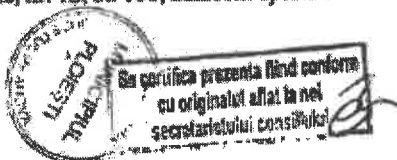
Văzând Raportul din data de 17.10.2024 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

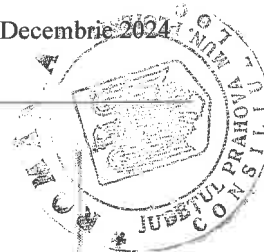
În conformitate cu Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139, art. 196 alin.(1) lit.a) și ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

**HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,10 m.p., situat în Ploiești, strada Cosminele, nr. 12, bl. 168, adiacent apartamentului





nr. 62 din blocul 168, sc. 1), parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Direcția Gestionare Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 3** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești astăzi, 22 octombrie 2024**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Radu-Alexandru SIMIONESCU**



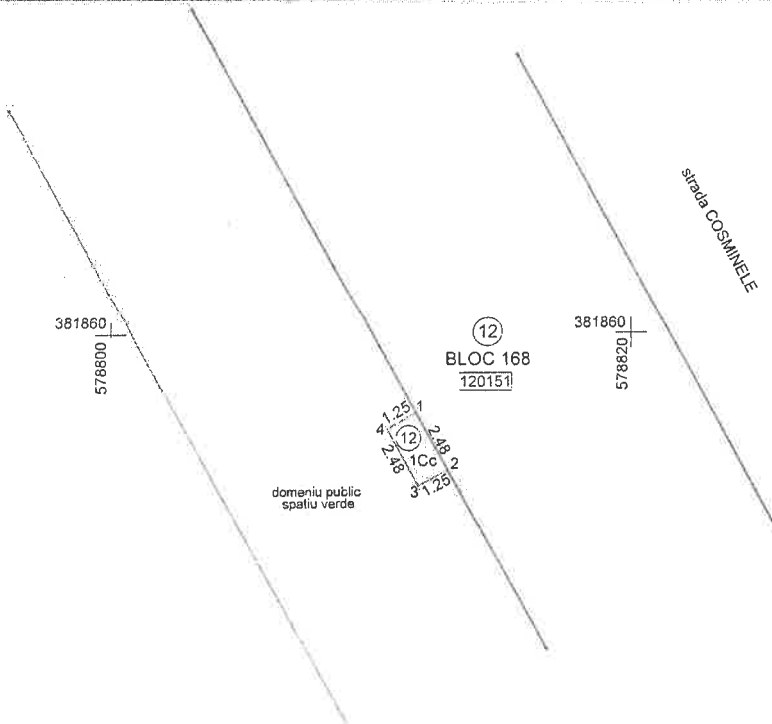
**Contrasemnează:**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Mihaela-Lucia CONSTANTIN**

Se certifica prezenta fiind conform  
cu originalul aflat la noi  
secretariatului consiliului

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

|                    |                                          |                                 |
|--------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata a imobilului ( mp)    | Adresa imobilului               |
| 152671             | 3                                        | strada Cosminele nr.12 Ploiesti |
| Nr. Carte Funciara | Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT) |                                 |
|                    | MUNICIPIUL PLOIESTI                      |                                 |



## A: Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentuni                                                                                                                                                                  |
|-------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 3              | Teren intravilan in suprafata de 3.10 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat in Municipiul Ploiesti, strada Cosminele nr.12, bloc 168, sc.D, parter, Ap.62 |
| Total       |                        | 3              |                                                                                                                                                                          |

## B: Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol ( mp ) | Mentuni |
|-------|------------|------------------------------------|---------|
|       |            |                                    |         |
|       |            |                                    |         |
|       |            |                                    |         |
|       |            |                                    |         |
|       |            |                                    |         |
| Total |            |                                    |         |

Suprafata masurata a imobilului =3 mp  
Suprafata din acte a imobilului =3.1 mp

Executant: PFA ION STEFAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

ION  
STEFAN

Digitally signed  
by ION STEFAN  
Date: 2024.11.17:12:00 +02'00'

CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
Seria RO-PH-F nr. 0134  
Ion St.  
Stefan

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Henta  
Marian

Semnata digital de  
Henta Marian  
Data: 2024.11.19  
10:47:15 - 01:00

Data: 18.11.2024