

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. 16**

**privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 19/20.01.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Vișcan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru și Mihai Tonșciuc, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub numărul 21/17.01.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul 17/20.01.2025, privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 17/21.01.2025 al Direcției Economice;

Având în vedere procesul verbal din data de 27.09.2024, precum și avizul din data de 17.01.2025 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Luând act de faptul că terenul aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, Anexa nr.3, poziția 181;

Luând în considerare adresa formulată de Marelbo Prod Com S.R.L. înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 13515/29.07.2024 privind cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 15210/2002 în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Unirii nr. 4A;

Având în vedere procesul verbal din data de 27.09.2024, precum și avizul din data de 17.01.2025 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. (1), lit. a), art.354 și art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Aprobă modificarea poziției 181 din Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006, în sensul că adresa poștală a terenului este str. Unirii, nr. 4A.

**Art. 2** Însușește raportul de evaluare nr. 2588/30.12.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str.

Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, care constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art. 3** Stabilește valoarea de vânzare a terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, la suma de 66.354,70 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

**Art. 4 (1)** Aprobă vânzarea către Marelbo Prod Com S.R.L. a terenului aferent spațiului comercial situat în Ploiești, str. Unirii, nr. 4A, în suprafață de 33 m<sup>2</sup>, identificat cu număr cadastral 145927, Carte Funciară 145927, conform planului de amplasament și delimitare – Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către Marelbo Prod Com S.R.L. a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 66.354,70 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

**(2)** În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 4 (1), contractul de vânzare – cumpărare nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

**Art. 5** Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 6** Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință reprezentanților societății Marelbo Prod Com S.R.L. prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești astăzi, 30 ianuarie 2025**

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

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



Ploiesti: Str. St. Erecanu nr 33, bloc E34  
Tel: 0744.576.885  
Email: office@kidoadvisors.ro  
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2588/30.12.2024

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 33 mp situat in Loc. Ploiesti, Strada Unirii nr 4A, 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

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

- Teren intravilan în suprafața de 33 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiești, Str Unirii nr 4A, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 145927 a loc. Ploiești, având nr cad 145927.

**Observatii: Pe teren este edificata o constructie comerciala, care nu constituie obiectul evaluarii.**

**Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.**

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Unirii, la care are un front stradal de 7.5 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- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, 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.

Valoarea proprietatii 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
145927	66.354,70	13.332,00	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
145927	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 abordarea prin piata.**

Astfel:

**Valoarea de piata = 13.332,00 euro, respectiv 66.354,70 lei**

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 în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduala;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;



- 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:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și 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 și sunt analizele, opiniile și 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 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare 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 Asociației Naționale 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>7</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	7
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	<i>Ipoteze</i> .....	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	10
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>11</b>
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	11
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	11
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	12
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....</b>	<b>14</b>
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	14
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	14
4.3	Abordarea prin piata	15
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
		<b>6</b>



## 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 Identificarea clientului și destinatarului raportului de evaluare

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

Evaluarea a fost solicitată de către **MUNICIPIUL PLOIESTI** și evaluarea conține toate informațiile 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 piață**, în vederea tranzacționării pe piața liberă, ca și scop al evaluării, de către beneficiarul lucrării **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnată.

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

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

- Teren intravilan în suprafața de 33 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Unirii nr 4A, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 145927 a loc. Ploiesti, având nr cad 145927.

**Observații:** Pe teren este edificată o construcție comercială, care nu constituie obiectul evaluării.

**Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.**

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Str Unirii, la care are un front stradal de 7.5 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat)**, în vederea unei posibile tranzacționări pe piața liberă, 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.

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

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării, în ipotezele și condițiile exprimate în cadrul raportului de evaluare.

### 2.4 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.



## 2.5 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **05.12.2024**.

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

**Inspectia proprietatii** a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **05.12.2024** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

## 2.6 Baza evaluării. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

Conform acestora, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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

### Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadru 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 și sursa informațiilor 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 isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

## 2.8 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

### 2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarii imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este valid si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terți este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratețe;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am facut nicio investigatie si nici nu am inspectat acele parti ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu putem sa exprimam nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalatiilor;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicate privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Se considera ca dezvoltarea s-a facut in concordanta cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrarilor este in concordanta cu normativele in vigoare, urmarita fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Nu s-au efectuat masuratori suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legala si/sau cele din documentatiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatiia 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 considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;



- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața și 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 și de informațiile disponibile;
- Suprafetele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fara a se efectua măsuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată 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 în 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 în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în 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 întreg 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.

**Ipozeze speciale: : Pe teren este edificata o constructie comerciala, care nu constituie obiectul evaluării. Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.**

## 2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă 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 contextului 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 33 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Unirii nr 4A, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 145927 a loc. Ploiesti, avand nr cad 145927.

**Observatii: Pe teren este edificata o constructie comerciala, care nu constituie obiectul evaluarii.**

**Din punct de vedere al dimensiunilor, terenul este neconstruibil.**

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Unirii, la care are un front stradal de 7.5 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- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, 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 118244/08.08.2024;
- Hotararea nr 267/29.11.2006 si Anexa nr 3
- Plan de amplasament
- Certificat de urbanism nr 790/27.08.2024

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 ultracentrala, Piata Victoriei, in imediata apropiere a Mall Merkur, Mc Donalds, spatii bancare.

Zona in care se afla imobilul este mixta- comerciala si rezidentiala. In zona se afla spatii rezidentiale- blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter, Mall Merkur.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Piata Victoriei, la care are un front stradal de 7.50 ml.

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

Topografia terenului este plana. Categoria de folosinta este curti constructii.

Forma este dreptunghiulara. Nu este imprejmuit.



Conform Certificat de urbanism nr 790/27.08.2024:

## 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: multi-construcții.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

C - zona centrala;

Cr - centru civic cu restrictii

Utilizari permise: instituti publice; servicii profesionale, sociale si profesionale; locuinte; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1999), republicata, Legea nr. 10/1995 si a existentei unui PUZ/PUD aprobat prin HCL.

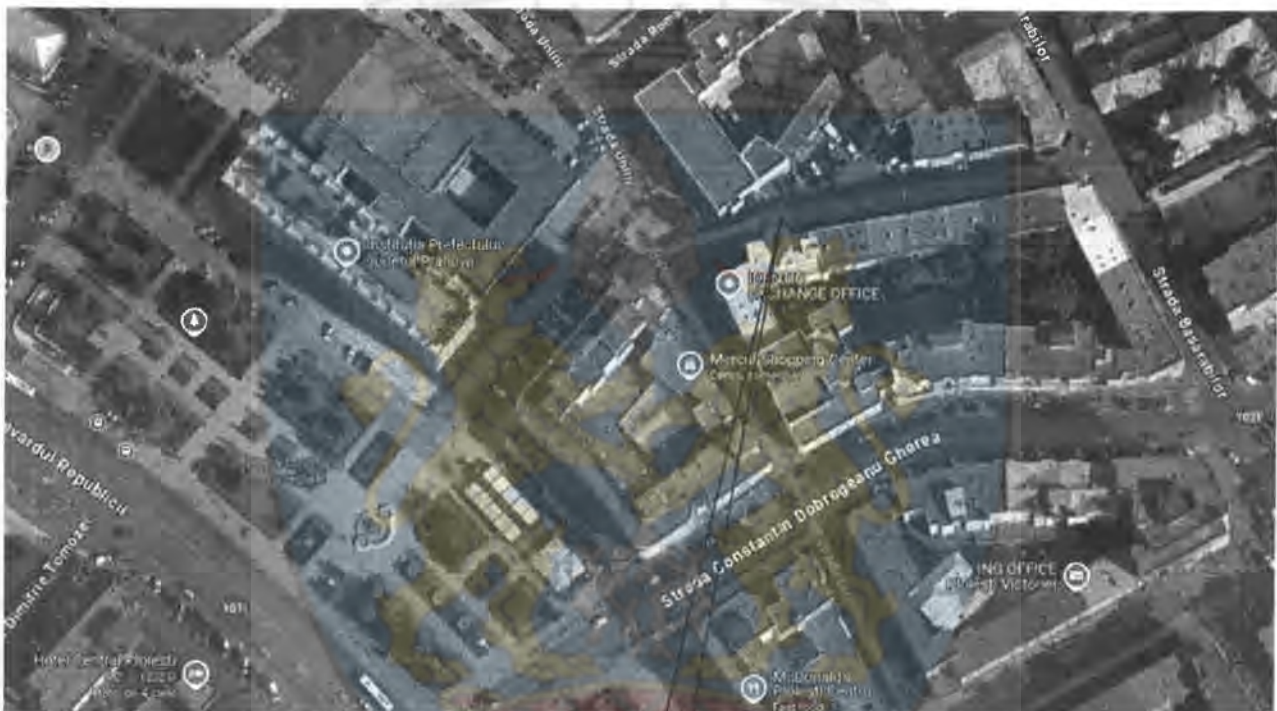
Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din RGU; amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public.

## 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-0; Cr; (POT = 80%; CUT = 8,0);

-suprafata teren 33 mp, acces direct la strada Unirii si la strada Mihail Kogalniceanu;

-parcela neconstruibila din punct de vedere al dimensiunilor;



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.

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**

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare 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 comerciale 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 410 - 500 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, piata imobiliara a prins din nou curaj si o confirma cererea tot mai mare. In Ploiesti, mai ales, cumparatorilor le-a revenit increderea si au reinceput achizitiile inca din faza de proiect.

Din ce in ce mai multi cumparatori au din nou incredere, angajeaza un avocat sau un consultant comercial si isi asuma plata unui avans pentru achizitia apartamentului in faza de proiect, fie ca e doar pe plansa sau la nivel de fundatie.

Cresterea interesului pentru achizitia a fost insa stimulat de programele de creditare in lei, dar si de cumparatori care au avut economii si au vrut sa dobandeasca o proprietate.

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 comerciala 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 comerciala: 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.



**4.3 Abordarea prin piata**

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.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zona.

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

Au fost prezentate cateva oferte de vanzari terenuri in zona analizata sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

**Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective**

Ultracentral, Judetul Prahova - Vezi Harta

485.44 E / mp

**350.000 €**

Rata de la 7.534 RON/lună simulează credit



**Grigorescu Alexandru Bogdan**  
 Total Imobiliar (P&A)  
 0726 485696  
 Apăsăuți acum  
 Trimite mesaj  
 Trimite linkul unui prieten pe:  
 WhatsApp Facebook Messenger Copiază  
 Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți



## Descriere

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

Teren de vanzare in Ploiesti ultracentral zona G

Toată utilitate

Autorizatie de construire emisa in 04.2023-Spatiu comercial parter si locuinte colective;

Pentru mai multe informatii va rugam sa ne contactati telefonic

## Specificatii

ID unic: X9SK03709

Actualizat in: 05.09.2024

Suprafata teren:	721 mp	si fronturi stradale:	1
Tip teren:	Agricol	P.O.T.	80%
Clasificare teren:	Intravilan	C.U.T.	2
Front strada:	25 m	Sursa coef. urbanistici:	P.U.Z.

### DESTINAȚIE

Destinație: Rezidențial, Comercial

### UTILITĂȚI

Utilități generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent,  
Curent trifazic, Utilitati in zona

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate, Mijloace de transport in comun,

Iluminat stradai

Alte caracteristici: Construcție demolabilă, La șosea,

Acces auto, Teren împrejurii

### Vecinătăți:

Hotel Prahova

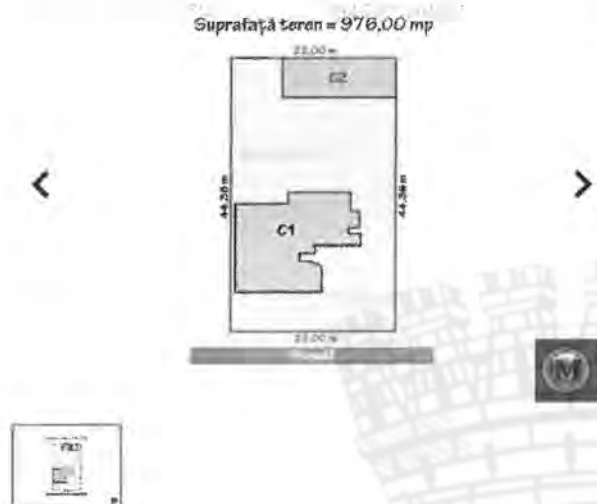
Stadionul Petrolul

Tribunalul Ploiesti

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-ploiesti-ultracentral-721mp-45730092>



Comparabila 2:



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 976 mp

400.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH9942Y5**



Caracteristici

Suprafata teren:	976 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	22 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	297 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

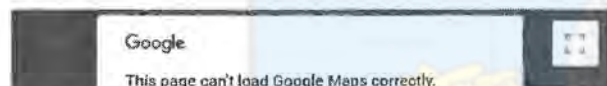
Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

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

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

Localizare



<https://www.marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-976-mp-msh9942y5>

Comparabila 3:



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH5108OV**



Caracteristici

Suprafata teren:	860 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	32 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: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto

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

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

Localizare



<https://www.marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-860-mp-msh5108ov>



## Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		350,000	400,000	430,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	33.00	721	976	860
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		485	410	500
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		73	61	75
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%			
<b>Pret ajustat</b>		<b>413</b>	<b>348</b>	<b>425</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		412.6	348.4	425.0
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		413	348	425
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		413	348	425
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>413</b>	<b>348</b>	<b>425</b>
<b>Localizare</b>	Loc. Ploiesti, Str Unirii nr 4A, jud. Prahova	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala- mai slab	Ploiesti- zona ultracentrala-mai slab
Ajustare		0%	20%	5%
Valoarea ajustare		0.00	69.67	21.25
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 2 si 3 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>	comercial	mixt	mixt	mixt
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>	8	25	22	
procentul laturilor	1.70	0.87	0.50	
Ajustare		0%	0%	
Valoarea ajustare		0.00	0.00	
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de deschidere.			
<b>Utilitati</b>	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Suprafata</b>	33.00	721	976	860
Ajustare		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		61.89	52.25	63.75
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
<b>Alte ajustari</b>	liber/neconstruibil din punct de vedere al dimensiunii	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		-17%	-17%	-20.00%
Valoarea ajustare		-70.15	-59.22	-85
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2 , care se vand cu constructie demolabila si ajustari negative tuturor comparabilelor, fiind terenuri construibile.			
Ajustare neta		da -8	da 63	da -21
ajustare bruta		-2%	18%	-5%
		132.04	181.15	191.25
		27.20%	52.00%	45.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>404</b>	<b>411</b>	<b>404</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>404.00</b>	<b>2,010.75</b>		
Curs Euro	<b>4.9771</b>			
Valoare adoptata teren	<b>13,332.00</b>	<b>66,354.70</b>		

#### 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:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- 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
145927	66.354,70	13.332,00	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
145927	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 abordarea 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 imobilul 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 COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
145927	66.354,70	13.332,00

Valorile nu contin TVA

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



Fotografii





## Documente

**HOTĂRÂREA Nr. 267**  
**privind includerea unor imobile în**  
**Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti**

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*;

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 34/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. e din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1** Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie cu atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, cu înscrisura, conform legii, în *Cartea funciară provizorie*.
- Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic Conținutiv se aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,  
Paul Palas

Contrasemnază,  
Secretar,  
Maria Magdalena Mazălu

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

**EXPUNERE DE MOTIV E**

la proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în  
*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localității.

Prin actele legale și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra cărora municipiul are drept de proprietate privată.

În Anexele nr.1, nr.2, nr.3 și nr.4 sunt identificate imobile aflate în domeniul privat al municipiului aflate în folosința, închiriere sau concesiune.

Având în vedere faptul ca imobilele se afla în circuitul civil se impune ca acestea sa figureze în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti, pentru a putea fi intabulate.

Pentru a se putea face dovada proprietății este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul ca imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezenta proiect de hotărâre, se afla în domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Fapt de cele expuse mai sus, propun spre analiza și aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotărâre privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*



Anexa nr. 3  
la H.C.L. Nr. 267/2006

**SITUATIA TERENURILOR DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI AFLATE IN REGIM DE  
CONCESIUNE PE CARE SUNT SITUATE CONSTRUCTII PROPRIETATE PRIVATA**

<i>Nr. crt.</i>	<i>Amplasament</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	<i>Concesionar</i>	<i>Destinatie</i>	<i>Observatii</i>
1.	Str. Cuza Voda Lot 1	18	Anastase Str. Contract de concesiune FN/13.07.1996	Constructie garaj	
2.	Str. Victoras Lot 3	18	Apostolache Str. Contract de concesiune FN/26.08.1996	Constructie garaj	
3.	Aleea Elevilor Lot 7	18	Apostolescu Str. Contract de concesiune F.N./16.09.1996	Constructie garaj	
4.	Str. Padina colt cu Str. Vornicei, lot 8	18	Draghici Str. Contract de concesiune FN/26.01.1996	Constructie garaj	
5.	Str. Vorniceilor colt cu sondelor, lot. 2	18	Mihalea Str. Contract de concesiune FN/06.01.1997	Constructie garaj	
6.	Str. Cibinului, lot 1	18	Stoica Str. Contract de concesiune FN/14.08.1996	Constructie garaj	
7.	Str. Sondelor colt cu str. Vornicei Lot 19	18	Badarau Contract de concesiune FN/08.11.1996	Constructie garaj	
8.	Str. Al. Odobescu Lot 19	18	Baroian Contract de concesiune F.N./05.08.1996	Constructie garaj	



Decembrie 2024

MUNICIPIUL PLOIESTI

25

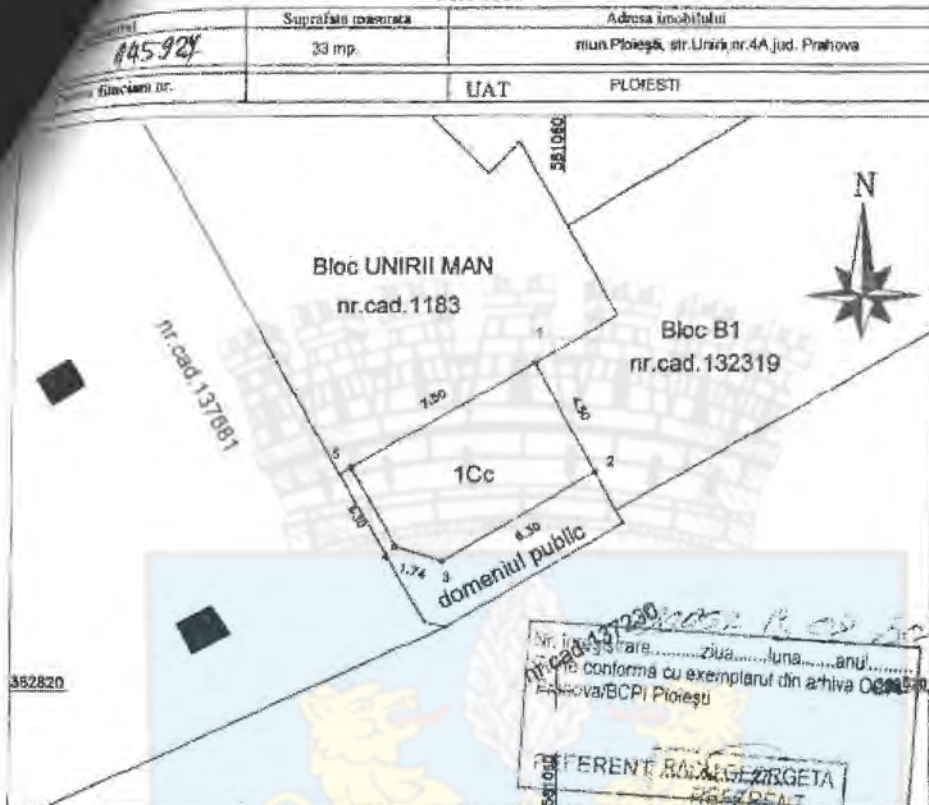
<i>Nr. crt.</i>	<i>Amplasament</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	<i>Concesionar</i>	<i>Destinatie</i>	<i>Observatii</i>
176.	Str. Ciucas, FN	617,50	Nr. 200397/02.12.2003 S.N.G.N. Romgaz S.A. Sucursala Ploiesti, Str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 184 Nr. 10073/04.06.2003	Extinderea constructiei pentru realizarea unei amenajari imprejmuite care sa permita acces carosabil si pietonal la sediul firmei	
177.	Str. Andrei Muresanu, in vecinatatea Statiei Peco, nr. 51-Zona Cina	388	S.N.P. Petrom S.A. Sucursala PECO Ploiesti, Str. Valeni, nr. 44 Nr. 1712/2/20.08.2002	Extinderea Statiei Peco nr. 51 Cina	
178.	Statia nr. 1 Hipodrom	78	S.N.P. Petrom S.A. Sucursala PECO Prahova, Str. Valeni, nr. 44 Nr. 303690/02.08.2000	Extindere Statia Peco nr. 1 Hipodrom	
179.	Bd. Bucuresti, nr. 228	6	S.N.P. Petrom S.A. Sucursala PECO Prahova, Str. Valeni, nr. 44 Nr. 300036/08.01.2001	Extinderea Statiei Peco Hipodrom pentru spalatorie auto	
180.	Str. Bradului, nr. 3A (lot 601)	357	Parohia Sf. Antonie cel Mare Str. Salcamului, nr. 2 FN/30.04.1993	Extindere constructie	
181.	Str. Unirii, nr. 2	33	S.C. Robert-Augustin S.R.L. Str. Postei nr. 11-13, Ploiesti	Extindere spatiu comercial	



<i>Nr. crt.</i>	<i>Amplasament</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	<i>Concesionar</i>	<i>Destinatie</i>	<i>Observatii</i>
			Nr. 15210/20.06.2002	Bijuteria si Vitrina de afisaj Agentia Teatrala	
182.	Bd. Republicii, nr. 108, bl. 13 B	120	S.C. Mega Image S.A. Sos. Stefan cel Mare, nr. 226, sector 2, Bucuresti Nr. 6592/2/12.12.2002	Extinderea spatiului comercial	
183.	Str. Depoului, FN	334,37	S.C. Pram S.R.L. Ploiesti Str. Depoului, nr. 4, Nr. 188975/13.03.2003	Extinderea constructiei existente	
184.	Str. Malul Rosu, bl. 10 F, parter	5,30	S.C. Adgida Com S.R.L. Str. Malul Rosu, nr. 126, bl. 10 F, parter, Nr. 5652/19.05.2003	Extinderea spatiului comercial	
185.	Str. Ion Maiorescu, FN	36	Biroul Notarului Public Minea Octavian Str. Ion Maiorescu, FN Nr. 01731/29.03.2006	Extinderea biroului notarial	
186.	Str. Depoului, FN	444	S.C. Rombeer Crangasu S.R.L. Str. Depoului, nr. 16 Nr. 01984/25.04.2006	Extindere constructie cu spalatorie auto si instalatie alimentare GPL	
187.	Tariaua 12, parcela A 170	3697,05	S.C. Inconex Com S.R.L. Str. Mihai Bravu, nr. 235 Caminul de nefamilisti, cam. 7, Ploiesti Nr. 362645/26.01.2005	Extindere constructie si realizare cale de acces spre Soseaua de centura Est	
188.	Str. Podul Inalt, nr. 9	1400	S.C. Euroil S.R.L., DNI E15 KM 330, Saliste – Sibiu	Realizarea unui complex	



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
sc.1 :200



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentii
1	Cc	33 mp.	
Total		33 mp.	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Cod constructie	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp.)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 33 mp.      Suprafata din act = 33 mp.

Executant : **CAPITAN V. VIOREL**  
(nume,prenume)

Confirma masuraturile efectuate in teren, conform planului de amplasament, planului cadastral si planului de delimitare a terenului.

*(Signature and stamps)*

Inspector

Confirma autentificarea imobilului la baza de date integrata si actualizarea cartii cadastrale.

Semnatura si paraf

**ION DANIELA**  
CONSILIER GR. I

1234567      19 DEC. 2014



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 145927 Ploiești

Nr. cerere 118244  
Ziua 08  
Luna 08  
Anul 2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Unirii, Nr. 4A, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastru topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	145927	33	Teren împrejurit; Construcția C1 înscrisă în CF 145927-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>128757 / 08/11/2019</b> Act Administrativ nr. 78885, din 29/07/2019 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 302106, din 08/03/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 302425, din 19/03/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>35940 / 16/03/2021</b> Act Administrativ nr. 15210, din 20/06/2002 emis de PRIMARIA PLOIESTI;	
C1 1) SC ROBERT AUGUSTIN SRL, CIF:1349301	A1



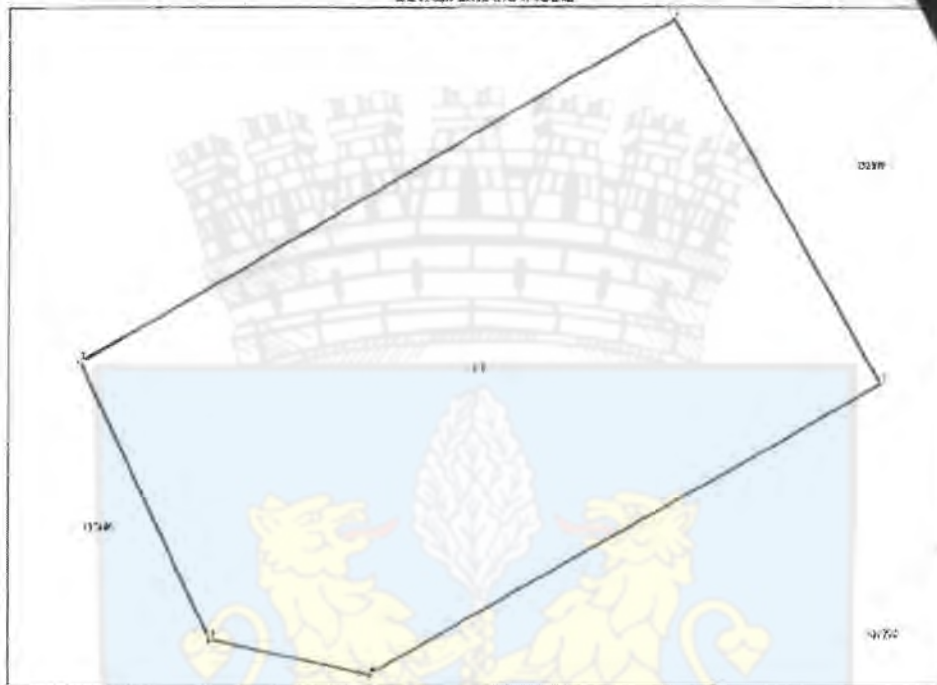
Carte Funciară Nr. 145927 Comuna/Orașul  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
145927	33	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	33	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.337
2	3	3.3
3	4	1.767
4	5	6.332
5	1	4.5

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

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



**Carte Funciară Nr. 145927 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești**

Cartea funciară generată prin sistemul informatic integrat al ANCPF conține informațiile din cartea funciară generată la data generării. Aceasta este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese cadastrale prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității solicitantului prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil până la data calendaristică de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**  
08/08/2024, 12:15





**ROMANIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Nr. 306101 din 12-08-2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 790 Din 27 AUG. 2024

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: VANZAREA IMOBILULUI TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, SITUAT IN PLOIESTI, STRADA UNIRII NR. 4A

Cu urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI  
 cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI  
 satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_  
 strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. \_\_\_\_\_  
 sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel/fax 0244516699, e-mail PLOIESTI@RO  
 inregistrata la nr. 306101 din 12-08-2024

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
 satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal: \_\_\_\_\_  
 strada UNIRII, nr. 4A, bl. \_\_\_\_\_  
 sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin: \_\_\_\_\_ nr. cad. 145927  
 in termenul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999  
 data PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul cu numarul cadastral 145927 (teren cu suprafata de 33 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 267 / 29.11.2006, Anexei nr. 3 la aceasta si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova cu urmare a cererii 118244 / 08.08.2024.  
 Pe terenul respectiv exista constructia C1, inregistrata in cartea funciara 145927-C1.  
 Conform extrasului, se noteaza drept de concesiune, pe o perioada de 25 ani incepand cu data de 20.06.2002, in favoarea S.C. Robert Augustin S.R.L..  
 Conform PUG si RLU, imobilul este situat in zona cu restrictii de constructii pana la elaborare PUD/PUZ.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.  
 Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:  
 C - zona centrala;  
 Cc - centru civic cu restrictii.  
 Utilizari permise: institutii publice; servicii profesionale, sociale si profesionale; locale; activitati nepoluante.  
 Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995 si a existentei unui PUZ/PUD aprobat prin HCL.  
 Utilizari interzise: unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din RGU; amenajari provizorii sau chioascuri pe domeniul public.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.  
 Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

Primar: GREGORIE ELENA NEDEA  
 Consilier: DRAGOMIR  
 Primar: MIHAELA TANASE - SERVICIU



### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-0; C<sub>1</sub>; (POT = 80%; C<sub>GT</sub> = 8,0);  
-suprafata teren 33 mp, acces direct la strada Unirii si la strada Mihail Kogalniceanu;  
-parceta neconstruibila din punct de vedere al dimensiunilor;

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE:

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.  
Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL. CU  
NUMARUL CADASTRAL 145927, SITUAT IN PLOIESTI, STRADA UNIRII NR. 4A

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU  
AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE  
CONSTRUCTII**

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de  
construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/91/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a consulta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/incaadrarea proiectului si investitiei publice/private in lista protectiilor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administrativa publica competenta.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asignarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formarii si unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in scopul sa rezulte din consultarea publica.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va crea actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administrative publice competente cu privire la masurarea crearii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la realizarea investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administrative publice competente.

### 5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

Director: GHEORGHIU ELENA RUCANA - CONSILIER, 20-08-2024  
Verificat: MIHAELA TAPUREA - SEF SERVICIU



c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

- nu este cazul

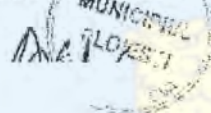
f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

L.S.

PRIMAR,  
ANDREI LIVIU VOLOȘEVICI



SECRETAR GENERAL,  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF,  
VERONICA RĂDINĂ

20 AUG. 2024

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,  
COCA ELENA PATRASCU

Acțiunile taxa de ..... lei, conform chestionari nr. .... din .....

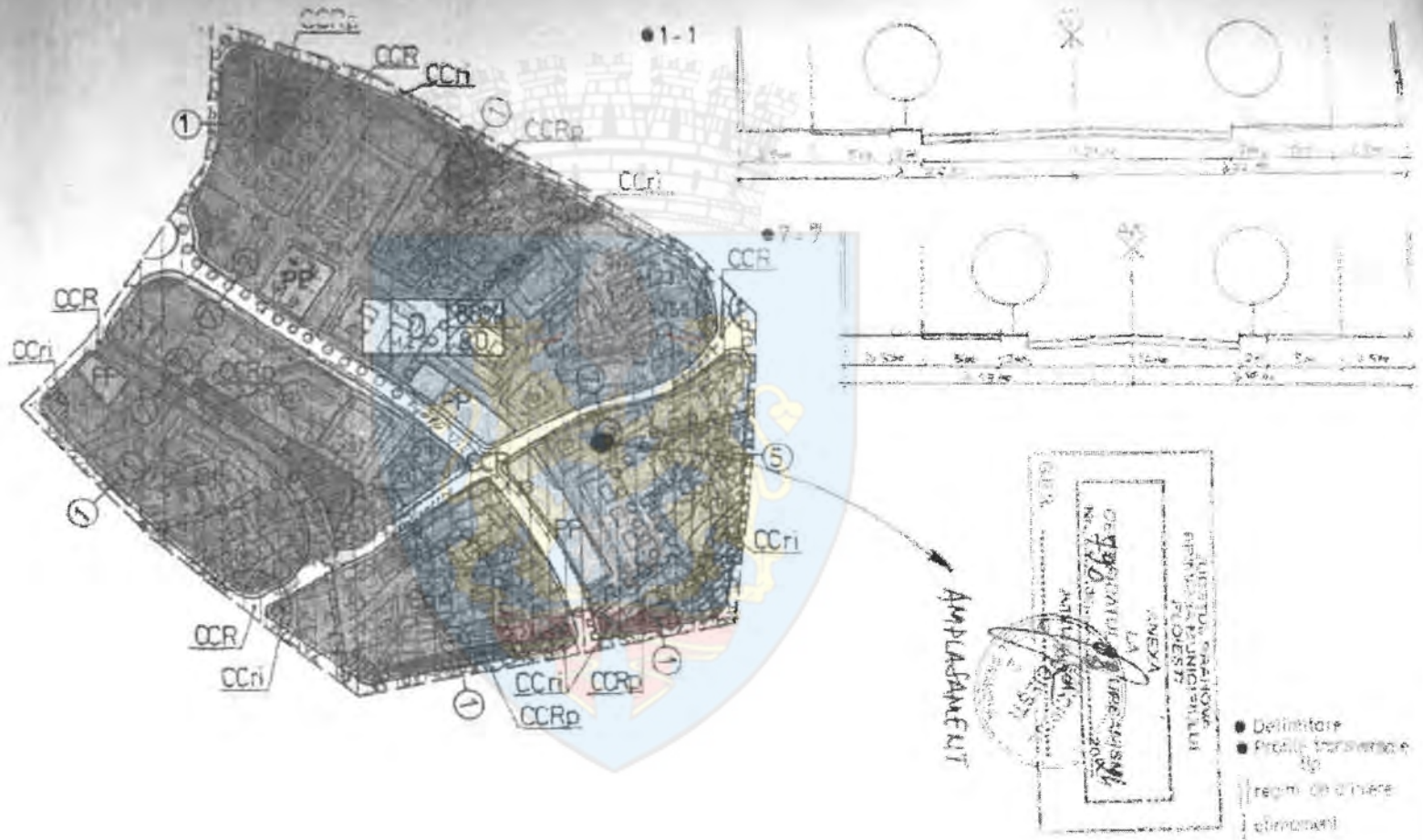
Somere de taxe în conformitate cu Art. 416 din Codul Fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de

20.08.2024

Adresa: GHEORGHIȘA ELENA ROXANA - CONSILIERĂ - 29-05-2024  
Funcționar: MIHAELA PADUREA - ȘEF SERVICIU

# U.I.R.-U CENTRU CIVIC



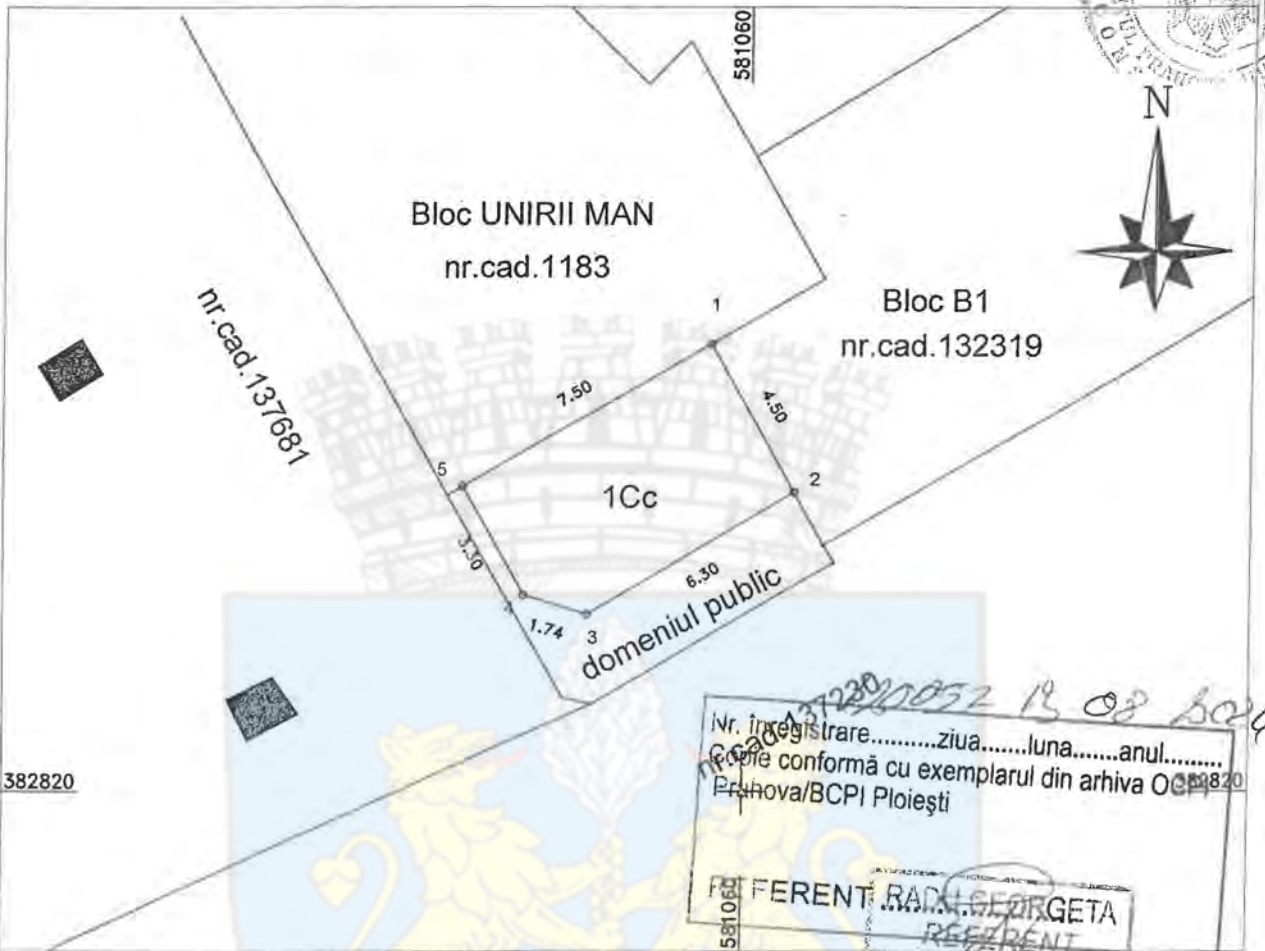
Decembrie 2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

sc.1 :200

14/2025

Nr. cadastral <b>145924</b>	Suprafata masurata 33 mp.	Adresa imobilului mun.Ploiești, str.Unirii,nr.4A,jud. Prahova
Cartea funciara nr.	UAT	PLOIESTI



A.DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentuni
1	Cc	33 mp.	
Total		33 mp.	

B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Cod constructie	Destinatia	Suprafata constr.la sol (mp.)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 33 mp.

Suprafata din act = 33 mp.

Executant : **CAPITAN V. VIOREL**  
(nume,prenume)

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Confirm masuratoarea marilor orii la teren, precum si a tocimiri de curtenii cadastrale si a dispuneri in teren

Semnatura si parafa



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova  
**ION DANIELA**  
CONSILIER GR. I

Stampila BCPI

128458

19 DEC. 2013