

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**  
**privind încheierea unui contract de suprafață între**  
**Municipiul Ploiești și S.C. BICLINERU DOINA S.N.C.**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind aprobarea încheierii unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și S.C. BICLINERU DOINA S.N.C.;

Având în vedere cererea S.C. BICLINERU DOINA S.N.C., înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.19111/25.08.2021;

Având în vedere procesele verbale din data de 12.08.2021 și data de 01.04.2022, precum și avizul din data de 04.05.2022 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 prevederilor art. 129 alin. (1) lit. c), alin. (6) lit. b), art.354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În baza art.548 pct.(4), art. 550 pct.(1), art. 2.517 și art. 693-702 din Noul Cod Civil;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Însușește raportul de evaluare nr.A.E.C. 451/22.11.2021, întocmit de către S.C. AEC CONSULTING S.R.L, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 6,17 m<sup>2</sup> aferent spațiului comercial, cota indiviza din terenul în suprafață de 511 mp, număr cadastral 1574, Carte Funciară nr.133376, situat în Ploiești, str.General Vasile Milea nr.3, bl.B1, parter, constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește valoarea sumei datorate pentru terenul în suprafață de 6,17 m<sup>2</sup>, cota indiviza din terenul în suprafață de 511 mp, număr cadastral 1574, Carte Funciară nr.133376, aferent spațiului comercial – proprietatea S.C. BICLINERU DOINA S.N.C, situat în Ploiești, str. General Vasile Milea nr.3, bl.B1, parter, la suma de **97,00 lei/lună**. Suma se va actualiza la nivelul anului 2022 cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

**Art.3** Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și S.C. BICLINERU DOINA S.N.C., pentru folosința terenului în suprafață de 6,17 m<sup>2</sup>, cota indiviza din terenul în suprafață de 511 mp, număr cadastral 1574, Carte Funciară nr.133376, aferent spațiului comercial, situat în Ploiești, str.General Vasile Milea nr.3, bl.B1, parter, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) Durata contractului de suprafață este de 49 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii;

b) S.C. BICLINERU DOINA S.N.C. va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, în sumă de **97,00 lei/lună**, pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza la nivelul anului 2022 cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică;

c) Contractul de suprafață, ce are ca obiect suprafața de teren sus menționată, să fie perfectat la un notar public autorizat, în termen de maxim 60 zile calendaristice de la data adoptării prezentei hotărâri;

d) S.C. BICLINERU DOINA S.N.C. are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

**Art.4** Aprobă ca suma stabilită conform art.3 lit. b) să se achite de către S.C. BICLINERU DOINA S.N.C. pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

**Art.5** Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze contractul de suprafață în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

**Art.6** Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.7** Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

**Dată în Ploiești, astăzi , \_\_\_\_\_**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**Secretar General,**  
**Mihaela Lucia CONSTANTIN**



# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, C.F. 133376, S = 6,17 mp**

**PLOIESTI, STR. GEN. VASILE MILEA, NR. 3, BL. B1, PARTER, JUD. PRAHOVA**

**DIN DOMENIUL PRIVAT AL U.A.T. PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA**

**PROPRIETAR: U.A.T. PLOIESTI**

**CLIENT: U.A.T. PLOIESTI**

**UTILIZATOR DESEMNET: U.A.T. PLOIESTI**

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

**NOIEMBRIE 2021**

**Catre,**

**U.A.T. PLOIESTI**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al unui lot de teren intravilan, in cota indiviza din terenul de sub bloc, C.F. 133376, in suprafata de 6,17 mp, amplasat in Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea , nr. 3, bl. B1, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al institutiei dumneavoastra.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al mun. Ploiesti, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superfíciei).

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspectia pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în data de 27.10.2021.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 27.10.2021.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2020, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**



## SINTEZA EVALUARII

|   |  |
|---|--|
|   | A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.  |
| <b>Evaluator autorizat:</b>                     | Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021.   |
| <b>Clientul evaluarii:</b>                      | U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova  |
| <b>Proprietar:</b>                              | U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova  |
| <b>Utilizatorul desemnat:</b>                   | U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova  |
| <b>Subiectul evaluat:</b>                       | Teren intravilan, in cota indiviza din terenul de sub bloc, C.F. 133376, in suprafata de 6,17 mp, amplasat in Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea , nr. 3, bl. B1, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti. |
| <b>Scopul evaluarii:</b>                        | Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superfíciei).   |
| <b>Data evaluarii:</b>                          | 27.10.2021   |
| <b>Curs valutar BNR la data evaluarii:</b>      | 4,9486 lei/euro  |
| <b>Situatia proprietatii la data evaluarii:</b> |  |

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata si valoarea minima a redeventei (superfíciei) activului supus evaluării, ce apartine domeniului privat al U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova, la data de 27.10.2021, estimata prin metodele de evaluare (adequate) utilizate, sunt prezentate in detaliu in tabelele anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

| Specificatie   | Valoare estimata    |                 |
|--|---------------------|-----------------|
| <b>Teren intravilan, N.C. 133376 - Mun. Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 3, bl. B1, parter, jud. Prahova</b><br><b>(S masurata = 6,17 mp)</b> | <b>14.960 lei</b>   | <b>3.023 €</b>  |
| <b>Redeventa (superficie) minina anuala</b>  | <b>1.167,00 lei</b> | <b>236,00 €</b> |
| Redeventa (superficie) minima anuala unitara/mp  | 189,1410 lei        | 38,22 €         |
| <b>Redeventa (superficie) minina lunara</b>  | <b>97,00 lei</b>    | <b>20,00 €</b>  |
| Redeventa (superficie) minima lunara unitara/mp  | 15,7618 lei         | 3,1851 €        |

**Nota 1:** Valoarea estimata in urma evaluării reprezinta **valoarea de piata si respectiv valoarea minima a redeventei (superfíciei) anuale** si poate constitui o baza in vederea stabilirii cuantumului redeventei (superfíciei) minime aferente terenului si a stabilirii redeventei (superfíciei) minime anuale/lunare.

**Nota 2:** Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Notă 4:** Valoarea estimata este valabila la data evaluării, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**





## DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2020 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2020 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**



## CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

**1.1. Identificarea și competența evaluatorului:** Raportul de evaluare a fost întocmit de către A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializări EI, EPI, EBM, Legitimatie și parafa: Nr. 10283/valabila 2021

**1.2. Client:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

**1.3. Utilizator desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

### 1.4. Obiectul evaluării

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan C.F. 133376, în suprafața de 6,17 mp, reprezentând cota indiviză din terenul de sub blocul B1, amplasat în Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 3, bl. B1, parter, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.

### 1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a activului imobilizat menționat mai sus, în vederea stabilirii cuantumului redevenței (superfíciei). Prezenta lucrare nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

### 1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.”

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

**Data estimării valorii** este 27.10.2021.

### 1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 27.10.2021, respectiv: 1 euro = 4,9486 lei/euro.

### 1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-l culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține U.A.T. Ploiesti. Dreptul de proprietate se consideră a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-l culege foleasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de client, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozitele, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar.

Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.



### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata în raportul de evaluare este estimata în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al caror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- 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 ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza ca nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se consideră ca proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

#### **Ipoteze speciale**

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al U.A.T. Ploiesti asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate U.A.T. Ploiesti.

#### **1.10. Declararea conformitatii cu SEV**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2020:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizariilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

#### **1.11. Natura si sursele informatiilor pe care se bazeaza evaluarea**

##### **1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client**

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

##### **1.11.2. Informatii colectate de evaluator**

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### 1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

**Etapele misiunii de evaluare** parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan C.F. 133376, in suprafata de 6,17 mp, reprezentand cota indiviza din terenul de sub blocul B1, amplasat in Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea , nr. 3, parter, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti.

Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii:

- HCL 267/2006;
- Extras CF.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

### 2.3. Aspecte economico - sociale

Municipiul Ploiesti, resedinta judetului Prahova, este situat la 60 km de Bucuresti, pe coordonatele geografice de exceptie, aria sa fiind strabatuta de meridianul de 26 grade, ce imparte continentul european in aproximativ doua parti egale, iar partea de nord intanzandu-se pana aproape de paralela de 45 de grade, elemente ce determina aspectul temperat-continental al climei. Localitatile cu care se invecineaza: la nord - orasul Baicoi si comuna Blejoi, la sud - comunele Barcanesti si Brazi, la est - comunele Bucov si Berceni, la vest - satul Negoiesti si comuna Targisorul Vechi. Aspectul solului si subsolului este determinat de asezarea sa pe structurile vechiului con de dejectie al raului Prahova. Ploiestiul se gaseste in apropierea marii regiuni viticole Dealu Mare - Valea Calugareasca si are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importanta zona de turism montan din Romania.

Este, de asemenea, un important nod de drumuri si cai ferate care il leaga de orasele Bucuresti, Brasov, Buzau, Targoviste, Urziceni, Valenii de Munte, Slanic. Municipiul Ploiesti este capitala judetului Prahova, judetul cu cea mai mare populatie din Romania (aproape 900.000 locuitori) care traiesc in 100 de localitati.

Judetul este cel mai urbanizat din tara, avand doua municipii si 12 orase, cu un grad mare de industrializare si diversificare a activitatii. Pe langa industria petroliera (cercetare geologica, foraj, extractie, rafinare) si utilaj petrolier, mai sunt intreprinderi de mecanica fina, chimice, anvelope si produse din cauciuc, tehnica militara, turism (Valea Prahovei), industrie alimentara, industrie usoara si agricultura. In judet se afla una din podgoriile importante ale tarii (Dealul Mare) precum si Institutul National al Viei si Vinului.



În județul Prahova sunt operaționali 15.660 agenți economici, reprezentând circa 32% din numărul unităților active ale Regiunii Sud Muntenia și cca. 3,3% din totalul unităților din România. În ceea ce privește distribuția întreprinderilor pe clase de mărime, în județul Prahova, sunt predominante microîntreprinderile (0-9 salariați), deținând o pondere de 85,8% din numărul total al unităților active. Întreprinderile mici și mijlocii reprezintă 13,6%, iar cele mari (peste 250 de salariați) doar 0,6%. Structura economică a județului Prahova este caracterizată de dominarea industriei. Complexă și diversificată, industria este reprezentată prin toate ramurile ei însă ponderea cea mai mare în producția industrială o deține ramura prelucrării țiteiului, urmată de cea a industriei alimentare, a băuturilor și tutunului, mașini și echipamente, chimică și prelucrarea cauciucului, extractivă, textile și produse textile, metalurgie, construcții metalice și produse din metal (exclusiv mașini, utilaje și instalații), prelucrarea lemnului (inclusiv mobilier), alte produse din minerale nemetalice, celuloză, hârtie, carton și poligrafie și alte activități industriale.

Poziționarea județului în vecinătatea municipiului București și ponderea ridicată a personalului calificat au determinat unele companii străine să realizeze investiții în condiții avantajoase. Datorită politicii coerente de atragere a capitalului străin pe teritoriul județului își desfășoară activitatea firme precum: UNILEVER, TIMKEN, COCA COLA, UPC, MOL, LUKOIL, OMV, LA FESTA, INTERBREWES BREWERY, BRITISH AMERICAN TOBACCO, CRAMELE PRAHOVA HALEWOOD, YAZAKI, JOHNSON CONTROLS, S.C. CALSONIC KANSEI ROMANIA S.R.L etc.. De asemenea, pentru a corespunde celor mai înalte cerințe ale comerțului modern și standardelor europene de comercializare și expunere, și-au consolidat prezența marile magazine comerciale de tip hipermarket: METRO CASH&CARRY, PRAKTIKER, CARREFOUR, BRICOSTORE, SELGROS, KAUFAND, INTERHOME de tip supermarket: BILLA, INTERREX, PROFI, PENNY și de tip mall: WINMARKT și PRIMĂVARA.

Județul Prahova este situat într-o zonă în care legumicultura, pomicultura, viticultura și zootehnia reprezintă activități economice importante. Obiectivul fundamental care stă la baza desfășurării activității în agricultură îl reprezintă redresarea și asigurarea condițiilor pentru relansarea agriculturii, în concordanță cu potențialul natural, economic și uman de care dispune județul Prahova, în scopul asigurării securității alimentare a populației și crearea disponibilului pentru export.

Deoarece Ploieștiul era principalul producător de petrol al țării, în România el a căpătat porecla de „Capitala aurului negru” sau „Orașul aurului negru”. Deși în prezent cantitatea de țiței extras în zonă scade continuu, cele patru rafinării prelucreează cantități însemnate provenind din importuri, produsele rafinate fiind transportate prin conducte spre București, Constanța și Giurgiu.

Orașul a rămas ancorat în această industrie, cu preponderență în industria extractivă de prelucrare a țițeiului și industriei legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere, etc.). În raport cu cifra de afaceri această ramură a industriei ocupă primul loc cu 39,6 % și este urmată la mare distanță cu doar 17,7 % de industria alimentară a băuturilor și a tutunului și cu 14,5 % energia electrică și termică, gaze și apă. Urmează apoi industria de mașini și echipamente, industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, industria chimică și a fibrelor sintetice și artificiale, industria de prelucrare a cauciucurilor și a maselor plastice, industria lemnului și a produselor din lemn, celulozei, hârtiei și cartonului, industria altor produse din minerale nemetalice, industria mobilei, industria mijloacelor de transport, industria pielăriei și încălțămintei, industria metalurgică, edituri, tipărirea, reproducerea înregistrărilor pe suport și industria textilă și a produselor textile.

În concluzie la 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail.

#### 2.4. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluării este situat în zona ultracentrală a municipiului Ploiești, pe str. Gen. Vasile Milea, nr. 3, jud. Prahova, în vecinătatea Primăriei mun. Ploiești, în spatele Bisericii Sfântului Ioan Botezătorul. Terenul supus evaluării reprezintă cota indiviză din terenul de sub blocul B1.

Zona are caracter preponderent rezidențial și comercial. Accesul pe proprietate este direct din str. Gen. Vasile Milea, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri ridicate. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Emile Zola, Grivitei, George Cosbuc;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei:

- Imobile rezidențiale și comerciale.
- În zona se afla:
  - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
  - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
  - Unități de învățământ;
  - Unități medicale;
  - Institutii de cult;
  - Cu sedii de bănci;
  - Parcuri;
  - Muze;

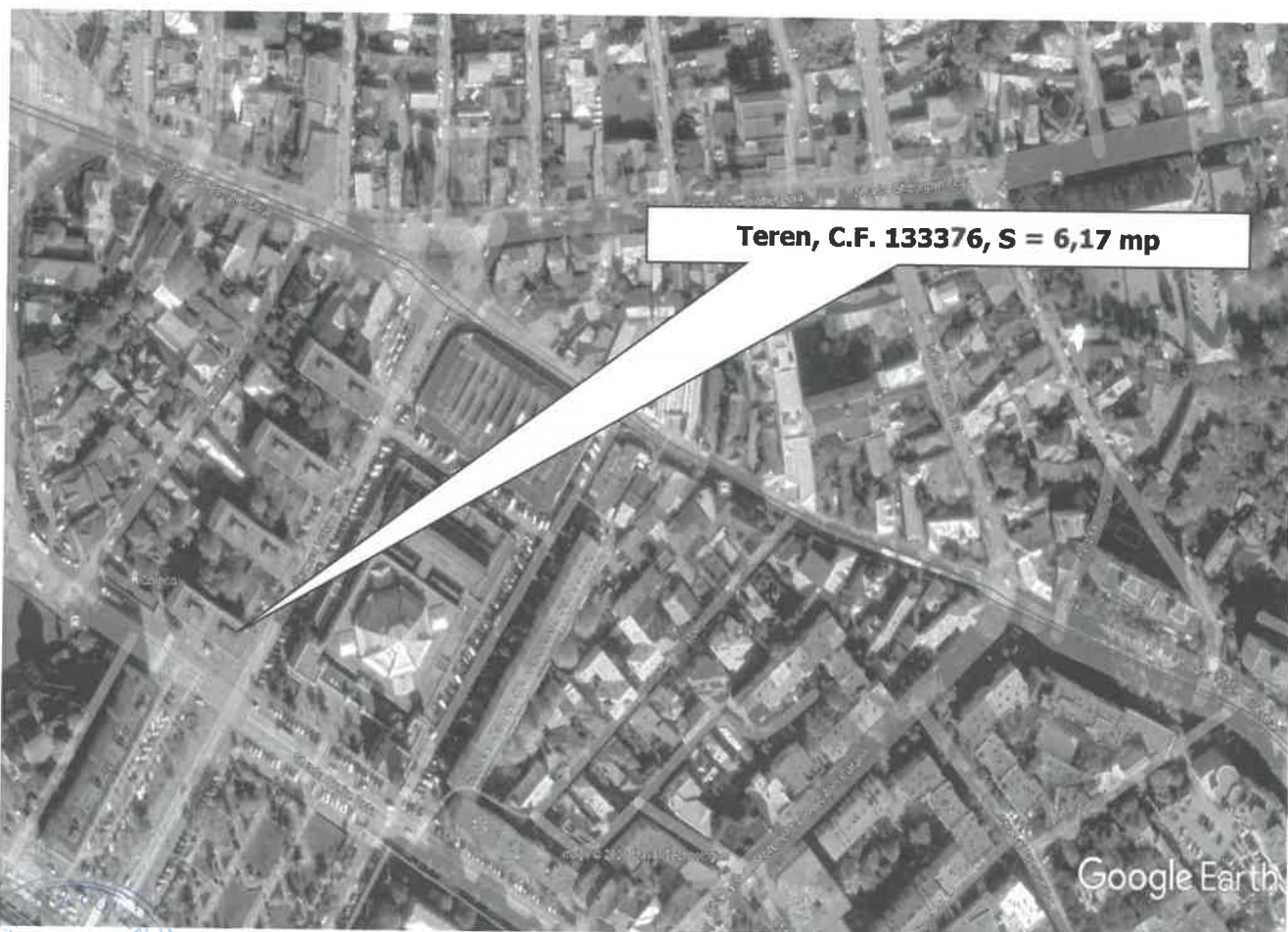
Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei:

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

**Concluzie:**

**Zona de referință ultracentrală. Amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambianță civilizată.**

#### 2.4.1. Harti relevante





## 2.5. Descrierea terenului

Terenul subiect, C.F. 133376, în suprafața de 6,17 mp, face parte din domeniul privat al U.A.T. Ploiești este plan și are o formă regulată. Terenul dispune de utilitățile zonei, respectiv energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, fiind acoperit de o construcție, blocul B1, situat pe str. Gen. Vasile Milea. Accesul la proprietatea subiect evaluată se realizează direct din str. General Vasile Milea, nr. 3, strada asfaltată.

### GALERIE FOTO

**Teren intravilan, în cota indiviză din terenul de sub bloc, str. Gen. Vasile Milea, nr. 3, bl. B1, parter C.F. 133376, S = 6,17 mp**



## 2.6. Analiza pieței

### 2.6.1. Fapte curente

Terenurile au fost considerate dintotdeauna o investiție care nu are cum să fie altfel decât profitabilă, pe termen lung. Dincolo de dezechilibrele economice, de fluctuațiile de preț, apetitul de achiziție și dezvoltare rămâne. Astfel, un teren strategic poziționat poate să fie vândut avantajos, cu puțină răbdare. Terenurile au chiar un avantaj în plus, fiind unul dintre segmentele care și-au revenit cel mai repede după prăbușirea pieței imobiliare. Investițiile în terenuri sunt cunoscute, în toată lumea, drept cel mai sigur plasament în vremuri dificile. Specialiștii vorbesc chiar despre profituri de 800% întoarse în doar câțiva ani. Investitorii, fie ei români sau străini, mici sau mari, par să își fi dat seama de acest lucru.



Astfel, prețurile pe acest segment s-au dublat într-o perioadă de câțiva ani, timp în care suprafața disponibilă la vânzare a scăzut până la jumătate. În privința terenurilor trebuie făcută o distincție clară între terenurile cu destinație agricolă și cele pentru dezvoltări. Tendința înregistrată pe segmentul terenurilor pentru dezvoltare a fost de creștere de creștere, fiind o creștere de aproximativ 6% raportată la ultimele 6 luni ale anului 2017-2020 și respectiv de 12% raportată la 12 luni ale anului 2019. Tendința înregistrată pe segmentul terenurilor cu destinație agricolă a fost de creștere, evoluția la 12 luni fiind de aproximativ 10-12% pentru terenurile comasate în suprafețe mari și de aproximativ 15-20% la nivelul parcelelor individuale.

Potrivit unui studiu realizat de compania de evaluare Darian, în ultimii ani, agricultura a ajuns o miză uriașă pentru fermierii români, dar și pentru cei străini. În aceste condiții, terenurile agricole au început să fie căutate în ciuda faptului că de la începutul anului 2021 acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai spectaculoasă apreciere dintre toate sectoarele pieței imobiliare.

Investitorii străini au, în România, în proprietate sau arendă, aproximativ un milion de hectare de teren arabil, adică circa 10% din totalul disponibil local. Interesul străinilor a explodat odată cu intrarea României în UE, în ultimii șapte ani fiind făcută cea mai mare parte a achizițiilor.

### 2.6.2. Analiza sectorului imobiliar în Municipiul Ploiești. Cererea și oferta pieței imobiliare

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent. De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români.

Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%.

Creșteri spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova. În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie.

La 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală.

În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail. Aproape 650 de locuințe noi se aflau la vânzare în trimestrul al doilea aici, dintre care în jur de 20% erau case și vile, cele mai multe în proiecte aflate în construcție. În total, în proiectele rezidențiale unde cumpărătorii mai găsesc la ora actuală locuințe disponibile, dezvoltatorii promit livrarea a peste 1.500 de locuințe noi, atât în zona de nord a orașului, cât și în cea de vest și de sud-vest. Apartamentele cu 3 camere din Ploiești, decomandate, construite în blocuri realizate după 1980, pleacă de la 50.000 de euro (ultimul etaj, zone proaste) în sus. Pentru etajele mai bune (1 sau 2) se cer prețuri cuprinse între 60.000 de euro (apartamente nemodernizate) și 98.000 de euro.

Apartamentele de 3 camere, din blocurile nou construite (2016 – prezent) au prețuri cuprinse între 52.000 de euro (ultimul etaj, zone periferice) și 175.000 de euro (bloc tip vilă din anul 2016, finisaje lux, situat pe Bulevardul Independenței). Un apartament cu 2 camere în Ploiești, care respectă condițiile de mai sus, nu poate fi cumpărat astăzi cu mai puțin de 40.000 de euro și la acest preț găsiți doar la ultimele etaje și în zone mai puțin dezirabile. În zona centrală și în zonele apropiate (Bulevardul Republicii, Cantacuzino, Democrației), un apartament de 2 camere, decomandat, construit după 1980, este evaluat la 50.000 de euro minimum. În blocurile noi, situate în zone bune, un apartament de 2 camere poate ajunge și la 92.000 de euro.

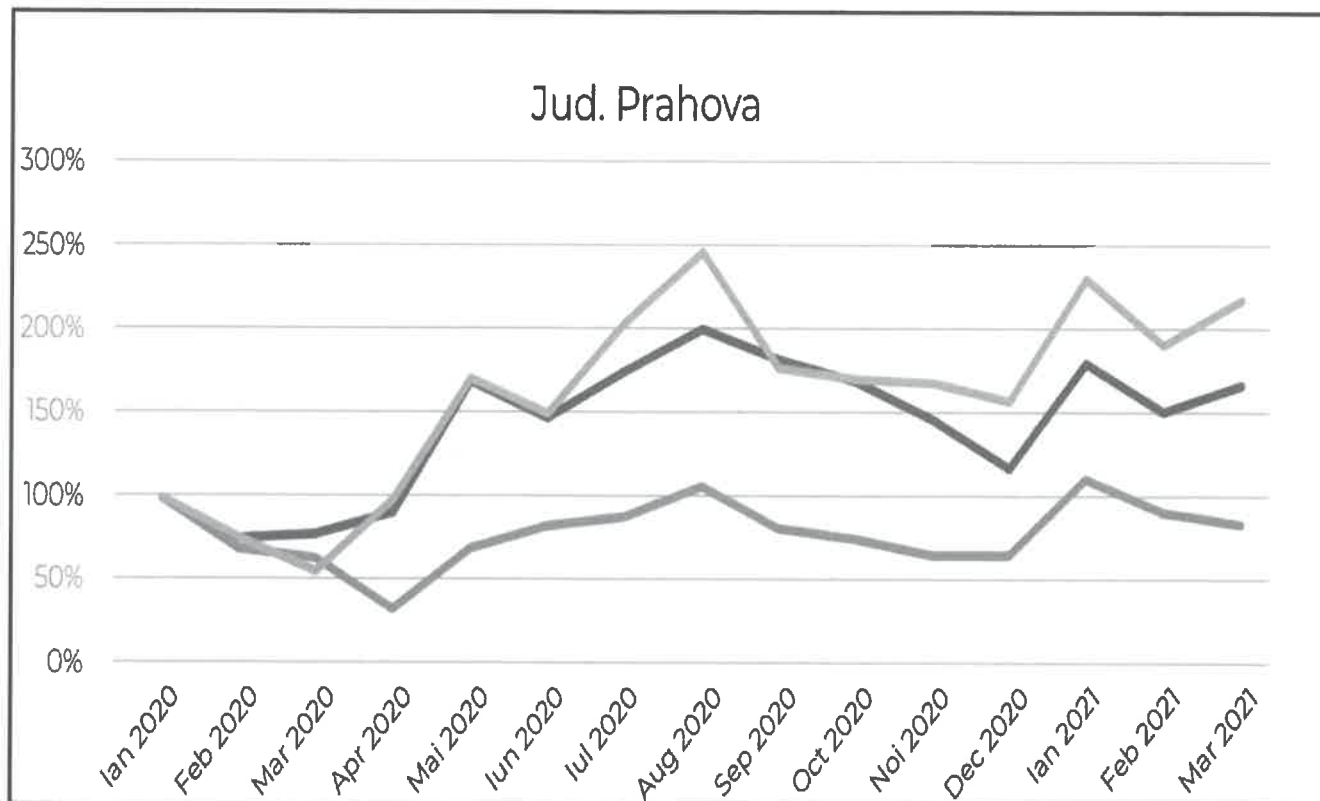
Garsonierele decomandate din Ploiești, aflate în blocuri construite după 1980, pleacă de la 25.000 de euro (zona C) și ajung la 49.000 de euro (bloc nou, zona centrală).

Oferta cea mai variată apare, așa cum era de așteptat, în cazul apartamentelor noi cu 2 camere, acestea dispunând, în general, de suprafețe construite cuprinse între 57,5 mp și 92 mp, dar în ansamblurile în construcție există destul de multe opțiuni și pentru cei aflați în căutarea unor garsoniere sau studiouri, unele dispunând de spațiu destul de generos pentru noii proprietari, de până la 66 de mp. În cazul locuințelor cu 3 camere din blocurile noi, suprafețe se încadrează, de cele mai multe ori, între 85 și 135 de mp, iar cele cu 4 camere dispun de 112-134 mp construiți, la care se adaugă și spații exterioare destul de mari, sub forma teraselor. Ansamblurile rezidențiale care cuprind case, în principal cu 4 camere, sunt amplasate în zona de nord a orașului. Deși lista facilităților puse de dezvoltatori la dispoziția rezidenților este mai scurtă comparativ cu cea de care se pot bucura proprietarii din noile ansambluri construite în Capitală sau în alte orașe principale din țară, de pe ea nu lipsesc piscinele ultramoderne, acoperite sau exterioare, locurile de joacă pentru copii, parcările subterane, unele dotate inclusiv cu sistem multiparking, și magazinele. Siguranța este adusă, de asemenea, în prim plan, mai ales că achiziția unei locuințe este pentru români una dintre cele mai mari tranzacții în care sunt implicați pe parcursul vieții. Astfel, un dezvoltator îi asigură, de exemplu, pe cumpărători că „locuințele sunt proiectate să reziste la un seism de 9 grade pe scara Richter”. Nu trebuie trecut cu vederea nici faptul că dezvoltatori cu proiecte de anvergură în portofoliu și-au declarat, în ultimul timp, interesul pentru realizarea unor investiții pe piața rezidențială locală. Printre aceștia se numără cei de la Speedweel.

Reprezentanții companiei care deține proiectul mixt Record Park din Cluj-Napoca ne-au menționat în luna martie a acestui an că, deși piața din București rămâne prioritară pentru ei, analizează și oportunități în Ploiești, Râmnicu Vâlcea și Galați.

Viitorul segmentului rezidențial local se anunță deja a avea perspective bune. Potrivit unui studiu realizat de SVN România, Ploieștiul, alături de Craiova, Târgu Mureș și Pitești, sunt printre puținele orașe reședință de județ în care se pot preda anual mai mult de 500 de locuințe conform ritmului actual al livrărilor. Cât despre situația prețurilor, datele Analize Imobiliare aferente intervalului aprilie-iunie 2019 arată că deși aici s-a înregistrat al patrulea cel mai semnificativ avans trimestrial, cu 1,5%, acestea se mențin în continuare sub pragul de 1.000 de euro/mp. Merită menționat și faptul că Ploieștiul a înregistrat în T2 2021 una dintre cele mai importante marje anuale de creștere, de aproape 5%, depășind la acest capitol Bucureștiul, dar și Cluj-Napoca. Mergând mai departe și extinzând analiza evoluției locale pe șase luni și incluzând segmentul vechi, observăm că în acest interval s-au scos la vânzare 1.210 apartamente alături de aproape 630 de case, și au fost retrase din piață circa 750 de apartamente și 55 de case. Stocul pus la dispoziția cumpărătorilor a devenit mai variat, numărul apartamentelor vechi și noi, respectiv cel al caselor scoase la vânzare înregistrând un avans cu 20%, respectiv cu 26% față de perioada iulie-decembrie 2018. Tot în același interval de timp, prețul mediu solicitat de proprietarii care au scos la vânzare apartamente în Ploiești a crescut cu 2%, în timp ce casele și vilele s-au ieftinit ușor, ajungând la un preț mediu de 690 de euro/mp. Cele mai ieftine apartamente cu 2 camere situate în clădiri vechi, construite înainte de 2000, au putut fi cumpărate în zonele Nord - Andrei Mureșanu și Vest - 9 Mai - Lămâița - Mărășești - Baraolt, prețul mediu de vânzare menținându-se sub pragul de 40.000 de euro. Cele mai ieftine apartamente noi cu 2 camere au fost scoase la vânzare, cu 50.000 de euro, respectiv 52.000 de euro, în zonele Bulevardul București - Sud - Democrației și Mihai Bravu. Perioada în piață a ajuns de la 3-7 luni în a doua jumătate a lui 2018 la 4-9 luni în prima jumătate a lui 2019 în cazul apartamentelor, respectiv de la 4-10 luni la 5-8 luni în cazul caselor. Unele modificări s-au putut sesiza în ritm semestrial și la nivelul marjei de negociere practicate pe piața din Ploiești, aceasta crescând de la 3% la 5,4% pentru apartamente și de la 5% la aproape 7% în cazul caselor.

Pe piața terenurilor oferta a crescut semnificativ în perioada anilor 2019-2020. Astfel, pe parcursul primului semestru al anului 2021 au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% față de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de a vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.



În concluzie prețurile cerute pentru proprietățile rezidențiale din România au fost cu 4,6% mai mari în al treilea trimestru față de anul trecut, în scădere de la 7,6% trimestrul anterior, iar prețurile tranzacțiilor au crescut cu 6,6%, comparativ cu 8,1% în al doilea trimestru. Creșterea medie anuală a prețurilor locuințelor în UE a fost de 4,7%. De menționat este faptul că, în primul trimestru al anului în curs, spre sfârșitul căruia au început să se resimtă primele efecte ale pandemiei, prețurile locuințelor nu erau afectate, acestea majorându-se cu 2,7%. De asemenea dată fiind inerția pieței imobiliare, este semnificativ că aceasta a revenit atât de rapid pe o traiectorie (ușor) ascendentă – chiar dacă avansul nu a fost unul de proporții, el rămâne, totuși, sugestiv.

Dintre cele 11 orașe cu peste 200.000 de locuitori analizate, șase au consemnat creșteri ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament, în vreme ce în alte patru au avut loc scăderi, iar un centru regional a fost caracterizat de o tendință de stagnare. Mai exact, pretențiile vânzătorilor s-au majorat în Craiova (+1,3%, până la 1.170 de euro pe metru pătrat), Iași (+1%, până la 1.070 de euro pe metru pătrat), Ploiești (+1,1%, până la 940 de euro pe metru pătrat), Cluj-Napoca (+0,4%, până la 1.800 de euro pe metru pătrat util), Constanța (+0,3%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Brașov (+0,2%, până la 1.200 de euro pe metru pătrat). Tendința de creștere a fost, deci, mai accentuată în orașele cu un nivel mai redus al prețurilor medii (sub 1.200 de euro pe metru pătrat), printre care se numără și Ploieștiul. Prețul apartamentelor scoase la vânzare în Ploiești va continua să crească, iar chirile se mențin la un nivel destul de ridicat, în ciuda efectelor generate de pandemia de Covid-19, care a condus, inevitabil, la scăderea veniturilor celor afectați de criză.

Pe piața terenurilor oferta a crescut semnificativ în anul 2021 față de anul 2019. Astfel, pe parcursul primului semestru au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% față de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de a vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.

Ploieștiul rămâne un oraș cu oportunități atât pe segmentul rezidențial cât și pe cel industrial și logistic, grație deschiderii sale la A3, care permite realizarea unei conexiuni rapide nu doar cu Bucureștiul ci și cu zona portuară din Constanța. La finalizarea lucrărilor de construcții pe tronsoanele autostrăzii, Ploieștiul va dispune, în plus, de legături cu unele dintre marile hub-uri business – Brașov, Cluj-Napoca – și de un nou punct de frontieră, vama Borș. Mai mult, orașul rămâne unul de reală însemnătate în industria petrolieră, aici fiind localizată una dintre cele mai importante rafinării din țară – Petrobrazi.

## 2.7. Concluzii la analiza cererii, ofertei și echilibrul pietei

Proprietatea evaluată este de tip teren curte, situat în intravilanul Mun. Ploiești, pe str. Gen. Vasile Milea, nr. 3. Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone ultracentrale** de tip rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 85%.



Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare (datorita conditiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusa, sub nivelul ofertei de proprietati cu amplasament atractiv si utilizari alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumparatori, motivata de politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- **tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- **cotatii** oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 450,00 ÷ 500,00 euro/mp pentru cele situate in intravilanul localitatii.

După scăderea consemnată în T2 2020, pe fondul pandemiei, cererea/oferta pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe creștere în perioada iulie-septembrie 2020, respectiv primul semestru al anului 2021.

Vânzările rezidențiale și-au revenit după declinul înregistrat în timpul perioadelor de izolare, iar acest lucru poate fi atribuit în mare parte faptului că temerile inițiale s-au diminuat, oamenii revenind la planurile lor pe termen lung, cumpărarea unei locuințe fiind privită ca o investiție pe termen lung și chiar ca un tip defensiv de investiție în contextul anului 2021.

**Chiar dacă specialiștii se așteptau ca în acest an sectorul imobiliar să fie afectat serios de pandemia de covid-19, datele oficiale arată că piața imobiliară a rămas stabilă în 2020-2021.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai buna utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definita ca "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". Analiza CMBU se realizeaza, de obicei, atat pentru terenul considerat liber cat si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la momentul evaluarii.

#### Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate în loc. Adj. jud. Vrancea, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productiva |
| <b>Industrială</b>  | nu            | nu             | nu                 | nu                 |
| <b>Comercială</b>   | da            | da             | nu                 | nu                 |
| <b>Rezidențială</b> | da            | da             | da                 | da                 |

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **rezidențială**.

### 3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piata.

#### 3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona ultracentrala, jud. Prahova, in suprafata de 255,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 505,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul novisimo-imobiliare.ro.

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis de Hotel Proahova, jud. Prahova, in suprafata de 646,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 495,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat Ploiesti, zona ultracentrala, in apropiere de Halele centrale, jud. Prahova, in suprafata de 245,00 mp, cu o forma regulata, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 449,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul olx.ro.

#### Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de  $\pm 2\% \div \pm 15\%$ ;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de  $\pm 50,00$  mp afecteaza pretul unitar cu 2,5 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

#### **3.2.2. Estimarea redeventei (superficie) minime**

Pentru estimarea cuantumului redeventei (superficie) minime aferente terenului ce face obiectul evaluarii se pleaca de la estimarea valorii de piata pe baza formulei de calcul:

$$V_p = \sum_{k=1}^n \frac{V_a}{(1+a)^k} + \frac{V_r}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

$V_p$  – valoare proprietate;

$V_a$  – venitul anual;

$n$  – numarul de ani de recuperare a investitiei (valorarea terenului). Limita minima a redeventei (superficie) minime, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea valorii terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

In conditiile in care nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, limita minima a redeventei (superficie) minime se va stabili astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare a terenului pe perioada superficie, respectiv 25 ani, conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991.

$V_r$  – valoarea reziduala (terminala). Valoarea terminala este zero in acest caz.

$a$  – rata de actualizare

Totodata, valoarea de piata a terenului poate fi exprimata si prin formula:

$$V_p = r \times \sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}, \text{ unde:}$$

$r$  – redeventa anuala

Pentru determinarea redevenței (superfíciei) minime se utilizează formula:

$$r = \frac{V_p}{\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}}$$

Etape de lucru:

În vederea estimării redevenței (superfíciei) minime se parcurg următoarele etape:

- estimarea prin abordarea prin piața a valorii de piață a proprietății;
- stabilirea perioadei de recuperare a investiției;
- estimarea ratei de actualizare (a);
- determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare;
- determinarea redevenței (superfíciei) minime anuale.

**a. estimarea prin abordarea prin piața a valorii de piață a proprietății**

Valoarea proprietății s-a estimat prin abordarea prin piață la capitolul 3.2.1.

|  |               |             |
|--|---------------|-------------|
| Valoare unitară Teren intravilan, în cota indiviză din terenul de sub bloc, (6,17 mp)_rotunjit | 490,00        | euro/mp     |
| <b>Valoare Teren intravilan, în cota indiviză din terenul de sub bloc, (6,17 mp)_rotunjit</b>  | <b>3.023</b>  | <b>euro</b> |
|  | <b>14.960</b> | <b>lei</b>  |

**b. stabilirea perioadei de recuperare a investiției**

Conform prevederilor legale "Limita minimă a pretului redevenței (superfíciei) minime se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare al spațiului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

În condițiile date se consideră ca perioada luată în calcul pentru suprafață să fie 25 de ani. Având în vedere faptul că banii suferă modificări în timp, fiind influențați de inflație, deflație, riscuri economice, sociale și politice, în estimarea redevenței (superfíciei) minime se ia în calcul un factor de actualizare care înglobează toți acești factori ce nu ar fi incluși în cazul în care s-ar raporta în mod matematic valoarea proprietății la cei 25 de ani.

**c. estimarea ratei de actualizare (a)**

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculată folosind următoarea formulă:

**Rata de actualizare = Randamentul fără risc + Beta x Prima de risc specifică riscului de piață a României + Prima de risc adițională**

**c.1. Randamentul fără risc**

Pentru determinarea ratei rentabilității fără risc s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul

<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744.aspx>.

| Luna         | Dobânda de politică monetară |
|--------------|------------------------------|
| nov.20       | 1,50%                        |
| dec.20       | 1,50%                        |
| ian.21       | 1,25%                        |
| feb.21       | 1,25%                        |
| mar.21       | 1,25%                        |
| apr.21       | 1,25%                        |
| mai.21       | 1,25%                        |
| iun.21       | 1,25%                        |
| iul.21       | 1,25%                        |
| aug.21       | 1,25%                        |
| sep.21       | 1,25%                        |
| oct.21       | 1,50%                        |
| <b>MEDIA</b> | <b>1,31%</b>                 |

**c.2. Beta**

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața de real estate. S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de **0,76**.



|  |   |
|--|---|
| <b>Created by:</b>                       | Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu                        |
| <b>What is this data?</b>                | Total Beta (beta for completely undiversified investor)         |
| <b>Home Page:</b>                        | <a href="http://www.damodaran.com">http://www.damodaran.com</a> |
| <b>Industry Name</b>                     | <b>Average Unlevered Beta</b>                                   |
| <b>Real Estate (General/Diversified)</b> | <b>0,76</b>   |

**c.3. Prima de risc specifica riscului de piata**

Pentru prima de risc specifica pietei s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de **2,13%**. Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru pietele de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

(sursa: [http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html))

| Country        | Country Risk Premium | Region                             |
|----------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Romania</b> | <b>2,13%</b>         | <b>Eastern Europe &amp; Russia</b> |

**c.4. Prima de risc additional**

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară pentru a ține cont de instabilitatea la nivel economic, dar si a pietei imobiliare. Astfel deși piața imobiliară este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de evoluția întregii economii și de influența factorului politic și a prevederilor legislației în domeniul imobiliar.

Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc additional de **6,85%**.

(sursa: [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html))

| Country        | Equity Risk Premium | Region                             |
|----------------|---------------------|------------------------------------|
| <b>Romania</b> | <b>6,85%</b>        | <b>Eastern Europe &amp; Russia</b> |

In concluzie, rata de actualizare devine:

$$R_f + \beta \times Pr_p + Pr_a = 1,31\% + 0,76 \times 2,13\% + 6,85\% = 9,78\%.$$

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata medie a inflatiei la nivelul trim. 3 al anului 2021 a fost prognozata la 3,60%).

| <b>Capitolul IV. PERSPECTIVELE INFLAȚIEI</b> |            |
|--|------------|
| <b>Data</b>                                  | <b>IPC</b> |
| <b>T3 2021</b>                               | <b>3,6</b> |

| <b>Capitolul IV. PERSPECTIVELE INFLAȚIEI</b> |            |
|--|------------|
| <b>Data</b>                                  | <b>IPC</b> |
| <b>T3 2021</b>                               | <b>3,6</b> |

$(1 + \text{rata nominala}) = (1 + \text{rata reala})(1 + \text{rata inflației})$   
 $\text{rata reala} = (1 + \text{rata nominala}) / (1 + \text{rata inflației}) - 1$

**Rata de actualizare reala = 5,97%**

**d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare**

$$\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k} = 12,8241$$

**e. determinarea cuantumului redevenței (superfíciei) minime**

| <b>Specificatie</b>   | <b>U.M.</b>                      | <b>Valori</b> |
|---|----------------------------------|---------------|
| suprafata teren   | mp                               | 6,17          |
| valoarea de piata unitara a terenului                                 | euro/mp                          | 490,00        |
| curs de schimb  | lei/euro                         | 4,9486        |
| valoarea de piata a terenului   | lei                              | 14.960,00     |
| perioada  | ani                              | 25,00         |
| rata de actualizare reala   | %                                | 5,97%         |
| factorul de actualizare aferent perioadei de recuperare a investitiei | $\sum_{k=1}^n \frac{1}{(1+a)^k}$ | - 12,8241     |

**Redeventa (superficie) minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Gen. Milea, nr. 3, bl. B1, parter, jud. Prahova, N.C. 133376 (S = 6,17 mp)**

|   |                     |                 |
|---|---------------------|-----------------|
| <b>Redeventa (superficie) minima anuala_rotunjita</b> | <b>1.167,00 lei</b> | <b>236,00 €</b> |
| Redeventa (superficie) minima anuala unitara/mp       | 189,14 lei          | 38,22 €         |
| <b>Redeventa (superficie) minima lunara_rotunjita</b> | <b>97,00 lei</b>    | <b>20,00 €</b>  |
| Redeventa (superficie) minima lunara unitara/mp       | 15,7618 lei         | 3,1851 €        |

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

**CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE**

**4.1. Estimarea valorii finale**

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării și valoarea minimă a redevenței (superficii) minime acestuia, ce aparține domeniului privat al U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova, la data de 27.10.2021, estimată prin metodele de evaluare (adevurate) utilizate, sunt prezentate în detaliu în tabelele anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

| Specificatie   | Valoare estimată    |                 |
|--|---------------------|-----------------|
| <b>Teren intravilan, N.C. 133376 - Mun. Ploiesti, str. Gen. Vasile Milea, nr. 3, bl. B1, parter, jud. Prahova</b><br><b>(S măsurată = 6,17 mp)</b> | <b>14.960 lei</b>   | <b>3.023 €</b>  |
| <b>Redeventa (superficie) minimă anuală</b>  | <b>1.167,00 lei</b> | <b>236,00 €</b> |
| Redeventa (superficie) minimă anuală unitară/mp  | 189,1410 lei        | 38,22 €         |
| <b>Redeventa (superficie) minimă lunară</b>  | <b>97,00 lei</b>    | <b>20,00 €</b>  |
| Redeventa (superficie) minimă lunară unitară/mp  | 15,7618 lei         | 3,1851 €        |

**Nota 1:** Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă **valoarea de piață și respectiv valoarea minimă a redevenței (superficii) anuale** și poate constitui o bază în vederea stabilirii cuantumului redevenței (superficii).

**Nota 2:** Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Notă 4:** Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea stabilirii redevenței (superficii) minime de concesiune a proprietății, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătura cu proprietatea evaluată.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**



## CENTRALIZATOR

| VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (FARA TVA)  |                     |                 |
|---|---------------------|-----------------|
| Specificatie  | Valoare estimata    |                 |
| <b>Teren intravilan, N.C. 133376 - Ploiesti, str. Gen. Milea, nr. 3, bl. B1, parter, jud. Prahova, (S masurata = 6,17 mp)</b> | <b>14.960 lei</b>   | <b>3.023 €</b>  |
| <b>Redeventa (supraficie) minina anuala</b>   | <b>1.167,00 lei</b> | <b>236,00 €</b> |
| Redeventa (supraficie) minina anuala unitara/mp   | 189,1410 lei        | 38,22 €         |
| <b>Redeventa (supraficie) minina lunara</b>   | <b>97,00 lei</b>    | <b>20,00 €</b>  |
| Redeventa (supraficie) minina lunara unitara/mp   | 15,7618 lei         | 3,1851 €        |



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

| Elemente de comparatie                      | Subiect: Teren  | Comparabila 1                                 | Comparabila 2   | Comparabila 3  |
|---|---|---|---|--|
| Adresa                                      | Ploiesti, str. Gen. Milea, nr. 3, bl. B1,<br>parter, jud. Prahova | Ploiesti, zona ultracentrala,<br>jud. Prahova | Ploiesti, zona ultracentrala, vis a vis<br>de Hotel Prahova, jud. Prahova | Ploiesti, zona ultracentrala, in<br>aproiere de Halele centrale, jud.<br>Prahova |
| Numar cadastral                             | -   |   |   |  |
| Carte funciara                              | 133376  |   |   |  |
| Provenienta informatii comparabile          |   | novissimo-imobiliare.ro                       | imobiliare.ro   | olx.ro   |
| Pret de vanzare (euro/mp)                   |   | 505,00  | 495,00  | 449,00   |
| Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)    |   | oferta de vanzare                             | oferta de vanzare   | oferta de vanzare  |
| Ajustare (%)                                |   | -5,00%  | -5,00%  | -5,00%   |
| Ajustare valorica (euro)                    |   | -25,25  | -24,75  | -22,45   |
| Pret ajustat (euro)                         |   | 479,75  | 470,25  | 426,55   |
| Dreptul de proprietate transmis             | absolut   | absolut                                       | absolut   | absolut  |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Conditii de finantare                       | plata integrala   | plata integrala                               | plata integrala   | plata integrala  |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Conditii de vanzare                         | de piata  | de piata                                      | de piata  | de piata   |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare  | nu e cazul  | nu e cazul                                    | nu e cazul  | nu e cazul   |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Conditii de piata                           | data evaluarii  | valabil la data evaluarii                     | valabil la data evaluarii   | valabil la data evaluarii  |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Pret ajustat (euro)                         |   | 479,75  | 470,25  | 426,55   |
| <b>Ajustari pentru:</b>                     |   |   |   |  |
| Amplasament                                 | Ploiesti, str. Gen. Milea, nr. 3, bl. B1,<br>parter, jud. Prahova | similar                                       | putin mai bun   | mult mai slab  |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | -2,00%  | 15,00%   |
| Ajustare valorica (euro)                    |   | 0,00  | -9,41   | 63,98  |
| Suprafata teren proprietate (mp)            | 6,17  | 255,00  | 646,00  | 245,00   |
| Ajustare                                    |   | 12,44   | 31,99   | 11,94  |
| Ajustare valorica (euro)                    |   | 12,44   | 31,99   | 11,94  |
| Destinatia                                  | Intravilan  | intravilan                                    | intravilan  | intravilan   |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Ajustare valorica (euro)                    |   | 0,00  | 0,00  | 0,00   |
| Restrictii de construire                    | fara  | liber   | liber   | liber  |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Ajustare valorica (euro)                    |   | 0,00  | 0,00  | 0,00   |
| Forma terenului                             | regulata  | regulata                                      | regulata  | regulata   |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Ajustare valorica (euro)                    |   | 0,00  | 0,00  | 0,00   |
| Utilitati                                   | din zona  | similar                                       | similar   | similar  |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Ajustare valorica (euro)                    |   | 0,00  | 0,00  | 0,00   |
| Acces                                       | facil   | similar                                       | similar   | similar  |
| Ajustare (%)                                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
| Ajustare valorica (euro)                    |   | 0,00  | 0,00  | 0,00   |
| <b>TOTAL AJUSTARI</b>                       |   | <b>12,44</b>                                  | <b>22,59</b>  | <b>75,92</b>   |
| Ajustare totala neta                        |   | <b>12,44</b>                                  | <b>22,59</b>  | <b>75,92</b>   |
| Ajustare totala bruta                       |   | <b>12,44</b>                                  | <b>41,40</b>  | <b>75,92</b>   |
| Numar ajustari                              |   | <b>1</b>                                      | <b>2</b>  | <b>2</b>   |
| C.T.B. / pret de vanzare/oferta             |   | <b>0,025</b>                                  | <b>0,084</b>  | <b>0,169</b>   |
| <b>PRET AJUSTAT</b>                         |   | <b>492,19</b>                                 | <b>492,84</b>   | <b>502,47</b>  |
| <b>Valoare teren (euro/mp)_rotunjit</b>     | <b>490,00</b>   |   |   |  |
| <b>Valoare totala teren (euro)_rotunjit</b> | <b>3.023</b>  |   |   |  |
| <b>Valoare totala teren (lei)_rotunjit</b>  | <b>14.960</b>   |   |   |  |





**CALCUL REDEVENTA (SUPERFICII)  
TEREN INTRAVILAN**

| Specificatie                          | U.M.     | Valori    |
|---------------------------------------|----------|-----------|
| suprafata teren                       | mp       | 6,17      |
| valoarea de piata unitara a terenului | euro/mp  | 490,00    |
| curs de schimb                        | lei/euro | 4,9486    |
| valoarea de piata a terenului         | lei      | 14.960,00 |
| perioada                              | ani      | 25,00     |
| rata de actualizare reala             | %        | 5,97%     |
| factorul de actualizare               | -        | 12,8241   |

$$\sum_{k=1}^{nz} \frac{1}{(1+a)^k}$$

**Redeventa (superficie) minima aferenta terenului intravilan - Ploiesti, str. Gen. Milea, nr. 3, bl. B1, parter, jud. Prahova, N.C. 133376 (S = 6,17 mp)**

**Redeventa (superficie) minima anuala\_rotunjita**

**1.167,00 lei 236,00 €**

Redeventa (superficie) minima anuala unitara/mp

189,14 lei 38,22 €

**Redeventa (superficie) minima lunara\_rotunjita**

**97,00 lei 20,00 €**

Redeventa (superficie) minima lunara unitara/mp

15,7618 lei 3,1851 €



# COMPARABILE IDENTIFICATE

galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultra-central-ploiesti-glx61ph653956-241146.html



**GALAXY IMOB**  
Asociatie Imobiliara

Echipa FRANCIZA Vanzari Inchirieri

NE MARIM ECHIPA

Cienti Investiti Contact

FAVORITE

Login in Sistemul CRM  
Oferta active: 41286  
Oferta exclusive: 4822  
Oferta cu cheie: 2076  
Agenti activi: 138

## Vanzare teren 250 mp, in Ploiesti, zona Ultracentrala

ULTRACENTRALA PLOIESTI  
ULTRACENTRALA PLOIESTI  
< Ofera exclusiva | Oferta cu cheie >

Pret Vanzare: 110.000 EUR

Actualizat la 21 August 2020  
864 afisari



★★★★★

GLX61PH Mocanu Ilina  
Partener Galaxy Imob

☒ adauga parerea ta  
☒ vezi parerea de pre agent  
☒ vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon  
Click pentru numarul de telefon

TAKE NOTARIAL

Ajutor

galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultra-central-ploiesti-glx61ph653956-241146.html



**GALAXY IMOB**  
Asociatie Imobiliara

Echipa FRANCIZA Vanzari Inchirieri

NE MARIM ECHIPA

Cienti Investiti Contact

FAVORITE

Login in Sistemul CRM  
Oferta active: 41286  
Oferta exclusive: 4822  
Oferta cu cheie: 2076  
Agenti activi: 138

### Descriere oferta

Vanzare teren 245 mp in Ploiesti, zona Ultracentrala, situat in apropiere de Halele Centrale, magazine, stati pentru mijloace de transport in comun.  
Se protejeaza etot pentru realizarea de constructii rezidentiale, cat si pentru constructii comerciale (magazin, supermarket, cafetii biserici, restaurante).  
Deschiderea terenului este de 13.5 m.  
Regim de constructie: P+2  
POT: 50%  
CUT: 1.5  
Pretul de vanzare este de 110000 euro

CONTACT NON STOP

### Caracteristici

Tip oferta: Lejer

Tip Teren: Interviu

Deschidere: 13.5

Numar Fronturi: 1

Pret Vanzare: 110.000 EUR

Suprafata teren: 245 mp

Tip tranzactie: Vanzare

Orientare: Est

Numar

Sezoni

Ena

VANZARE TEREN 245 MP, ZONA ULTRACENTRALA, PLOIESTI  
Deschiderea teren: 13.5 m

142

Contacteaza agentul

☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu  
termenii si conditiile site-ului.

Trimit



TAKE NOTARIAL

Ajutor



galaxyimob.ro/vanzare-teren-ultracentral-ploiesti:~:gh=61pn053358-241:4&html



**GALAXY IMOB<sup>3</sup>**  
Asociatie Imobiliare

Echipa FRANCIZA Vanzari ▾ Inchiriri ▾

NE MARIMECHIP

Clienti ▼ Inv

stiff  $\approx$  Cortes

FAVORITE

Logos in Software CRM:  
Oferte active, 41082  
Oferte exclusive, 4622  
Oferte cu chela, 2076  
Agenti activi, 176

- ✓ Alte servicii utile: Locatie in imprejurata cu gard.
- ✓ Amenajare strazi: Asfaltate, Betonate, M, Joace de transport, Iluminat strazi
- ✓ Teren: Oportunitate de investitie Teren imprejurat.
- ✓ Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CA TV, Telefon, Internet,



INTELLIGIBILE

### Pozitionare pe Harta



25

### Pretul pieteii teren de vanzare Ultracentral

110000 EUR

Pretul mediu este de: 233666 67 EUR  
↓ 112 42%.

448.98 EUR/mp

Pretul mediu/mp este de: 290.34 EUR  
 ↑ 3533%.

⑦ Añutor

→ C imobiliare.ro/vanzari-weduni-construcii-ploiesti/structura-central-teen-174/struct-de-van-z-e-XV0603G0H71?A=5301452&urling=\*&imc&idvz=2630107866

| Naziv | Mjesto | Datum | Ime i Prezime | Potpis | Stamp | Šifra |
|-------|--------|-------|---------------|--------|-------|-------|
|       |        |       |               |        |       |       |

**Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR**  
**Parclet zona Ultra central - Vezi hartă**

320.000 EUR

495,36 EUR / mp    Conținut: 0% cur. urdășii



doi:10.1017/S0022292407004001



00004873 94230-2

0754.055.115

516-4633,113  
516-4633,113

anur' XV0603GDH

2

As dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea  
<https://www.imobiliare.ro/anunt/340603GEH> găsiți pe imobiliare.ro

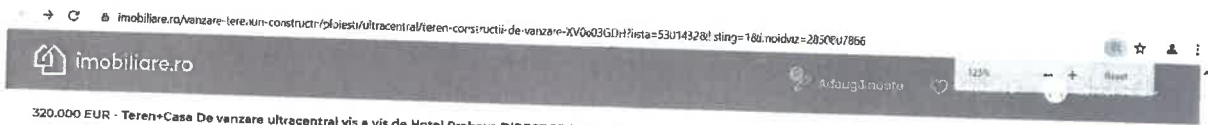
10

☐ See *See also* < problem >

1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26



## COMPARABILE IDENTIFICATE



320.000 EUR - Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR

### Detalii

Terenul este amplasat chiar in centrul orasului Ploiesti vis a vis de Hotel Prahova

Dupa cum se poate observa si in poze exista si un imobil cu o suprafata totala construita de 131 mp plus un garaj de 11.15 mp, ambele fiind demolabile

Un alt avantaj este faptul ca terenul beneficiaza de 2 cai de acces atat dinspre strada Postei (front strada: 4.40m) , cat si dinspre strada Nicolae Balcescu (front strada: 11,57m)

Prețul afișat este negociabil în limite acceptabile, fiind vorba despre o locație deosebită ce oferă numeroase oportunități de investiții.



**Continuă  
scumpirile la  
materialele prime  
din construcții**

Veri Video

#imoExpert pe YouTube

### Caratteristiche

|      |         |      |             |
|------|---------|------|-------------|
| 最大直径 | 646 mm  | 设计车速 | constructii |
| 净空高度 | 11.57 m | 运营年限 | intravilan  |
|      |         | 建设性质 | Nu.         |



320.000 EUR - Teren+Casa De vanzare ultracentral vis a vis de Hotel Prahova DIRECT PROPRIETAR



## COMPARABILE IDENTIFICATE

novismo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

### NOVISIMO-IMOBILIARE : VANZARI TERENURI ,PLOIESTI , ZONA ULTRACENTRAL

Ultracentral, Ploiesti  
ID Oferta: 671, Act. Aliat la: 16.12.2021  
Pret Vanzare: EUR 129,000



Novismo Imobiliare  
Broker Imobiliar  
☎ 0733079910  
✉ office@novismo-imobiliare.ro  
📍 Vezi ofertele agentului

#### Contacteaza agentul

Nume

Telefon

E-mail

Sunt interesat de oferta cu ID: 671

Comenză

NOI

📄 ❤️ 📧 📧 📧

novismo-imobiliare.ro/teren-de-vanzare-ultracentral-ploiesti-671.html

#### Descriere teren

Agentia NOVISIMO-IMOBILIARE este o societate cu capital de 100%

#### Caracteristici teren

✓ Zona Ultra-central  
✓ Frontiera

✓ S. profita: 255 mp  
✓ Localizata in zona centrala

✓ Repet  
✓ Disponibilitate

#### Localizare pe harta



The specified coordinates are invalid. You can sign up for a free developer account at <http://www.bing.com/maps>



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

Consiliul Local al Municipiului Ploiești;

Având în vedere motivele a Primarului Municipiului Ploiești, 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 Ploiești,

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, 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. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRÂSTE:**

- 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 Ploiești și se vor înscrie ca atare în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, cu înscrierea, conform legii, în Cartea funciară privată.
- Art. 2. Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios va aduce la cunoștință celor interesati prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,  
Paul Pulas

Contrasemnează,  
Secretar,  
Maria Magdalena Mazălu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

EXPUNERE DE MOTIV  
la proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în  
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

Domeniul privat al municipiului Ploiești 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 statului.

Prin efectul legii și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiești 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 Ploiești în folosință, închiriere sau concesionare.

Având în vedere faptul că imobilele se află în circuitul civil și impune ca acestea să figureze în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, pentru a putea fi înaltate.

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

Fata de cele expuse mai sus, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

Director Executiv,  
Gheorghe Bratosin

Director,  
Luminita Gabori

Șef Serviciu Fiidență Patrimoniu,  
Gabriela Mindruțu

AVIZAT:

Direcția Economică,  
Director,  
Nicola Căciunoiu

PRIMAR,  
Emil Calotă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
DIRECȚIA PATRIMONIULUI

APROBAT,  
VICEPRIMAR,  
Gabiela GAVRILESCU

RAPORT DE SPECIALITATE  
la proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, domeniul privat al municipiului Ploiești este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea municipiului care nu fac parte din domeniul public, asupra acestor bunuri municipiul având drept de proprietate privată.

În timp, prin efectul legii sau prin alte acte normative în patrimoniul municipiului au intrat bunuri imobile asupra cărora autoritatea publică locală trebuie să-și manifeste atribuțiile de proprietate și anume: posesia, dispoziția și folosința.

În temeiul prevederilor Hotărârii nr. 18/1997 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, localitățile reprezentând fondul funciar de stat și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință au trecut în patrimoniul municipiului Ploiești. De asemenea, prin Hotărârea nr. 20/1998, Consiliul Local a aprobat trecerea în administrarea sa directă a locuințelor, spațiilor și altă destinație decât aceea de locuință și a terenurilor aferente. Producerea - primirea acestora s-a făcut pe baza de proces verbal.

În baza Protocolului 02/2267/2003 încheiat între Primăria municipiului Ploiești și S.C. Conti S.A., aceasta din urmă este mandată să încheie contracte de vânzare-cumpărare prin care se înstrăinează către chirieși imobilele din patrimoniul municipiului Ploiești.

Prin adresa înregistrată sub nr. 10068/2006 la Primăria municipiului Ploiești, S.C. Conti S.A. precizează că potrivit ordinului Oficiului Național de Cadastru și Publicitate Imobiliară proprietarii au obligat să procedeze la efectuarea lucrărilor cadastrale a imobilelor și înalburile proprietății. Ca atare vânzarea nu va putea fi realizată decât în condițiile înalburii pe murele municipiului Ploiești a imobilelor ce urmează a fi înstrăinate anterior vânzării.

În vederea înalburii Oficiului Național de Cadastru și Publicitate Imobiliară solicită luarea cadastrelor a imobilelor și aul de proprietate al Primăriei municipiului Ploiești pentru fiecare imobil. În acest sens este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul că localitățile și terenurile aferente acestora ce fac obiectul contractelor de închiriere încheiate de Primăria municipiului Ploiești se află în patrimoniul privat al localității.

În baza Legii nr. 18/1991, art. 36, alin. 1, terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localității, aflate în administrarea primăriei la data intrării în vigoare a legii trec de drept în proprietatea privată a localității.

Precizăm că la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991, terenurile cuprinse în anexa se aflau în administrarea Consiliului Local și fac parte din domeniul privat al municipiului Ploiești, prin efectul legii. Acestea constituie obiectul unor contracte de închiriere, concesionare sau comodat.

Potrivit prevederilor art. 125, alin. (3) și (4) din Legea nr. 213/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care consiliul local hotărâre vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a localității, administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate construcții, construcții de bună credință ale acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Tocmai, art. 107 din Legea nr. 1/2005, privind organizarea și funcționarea cooperatelor prevede că terenurile transmise în folosință pe durata nedeterminată și fără plată în vederea realizării de construcții pentru activitatea organizatilor cooperatelor de consum și meșteșugăresc, precum și a asociatilor cooperatelor existente până la data intrării în vigoare a legii, care nu au fost revendicate și pe care au fost realizate construcții conform legii, își mențin acest regim juridic pe toată durata existenței construcțiilor sau până la trecerea lor cu plăt în proprietatea societății cooperatelor.

Astfel în anexele nr. 1, 2, 3 și nr. 4 sunt identificate terenurile aflate în domeniul privat al municipiului Ploiești aflate în folosință, închiriere sau concesionare pe care nu s-a edificat construcții.

Întrucât aceste terenuri se află în circuitul civil, pentru a face dovada proprietății este necesar ca ele să figureze în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, urmând ca prin hotărâre ale consiliului local să se stabilească închirierea, concesionarea, darea în administrare sau vânzarea acestora în condițiile legii.

Având în vedere cele prezentate propunem spre analiză și aprobare consiliului local proiectul de hotărâre alăturat.

Direcția Patrimoniu

Direcția Administrație Publică,  
Juridic-Contencios

|      |                                   |       |                                      |                         |
|------|-----------------------------------|-------|--------------------------------------|-------------------------|
| 181. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 3, Bl. B1  | 6,17  | SC BICLINERU DOINA SNC               | Teren aferent spațiului |
| 182. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 9, Bl. B1  | 30,56 | SC FARMACIA CHISMA SRL               | Teren aferent spațiului |
| 183. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 7, Bl. B3  | 16,74 | COOP. IGHINA SRL                     | Teren aferent spațiului |
| 184. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 9, Bl. B4  | 11,59 | SC FARMACIA GALBENICA CS SRL         | Teren aferent spațiului |
| 185. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 5, Bl. B2  | 23,54 | ESTETIC MODERN SOCIETATE COOPERATIVA | Teren aferent spațiului |
| 186. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 1, Bl. Bn  | 12,17 | MESTESUGAREASCA SC DASIMPEX SRL      | Teren aferent spațiului |
| 187. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 4, Bl. Bn  | 70,75 | BARBUCEANU STELIANA                  | Teren aferent spațiului |
| 188. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 3a, Bl. Bn | 69,00 | SC CORA SRL                          | Teren aferent spațiului |
| 189. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 1a, Bl. Bn | 41,76 | SC IMOBILIAR NETWORK 2002 SA         | Teren aferent spațiului |
| 190. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 9, Bl. B4  | 35,80 | SC LUXOPTICA SRL                     | Teren aferent spațiului |
| 191. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 9, Bl. B4  | 15,34 | SC MED CONS SRL                      | Teren aferent spațiului |
| 192. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 3, Bl. B1  | 50,02 | SC FARMACIA TERAPIA SRL              | Teren aferent spațiului |
| 193. | G-Rai Vasile Mitea Nr. 2, Bl. B1  | 18,00 | GELIA PROD SRL                       | Teren aferent spațiului |







EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 133376 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

| Nr. / Data          | Notar                | Blocat până la      | Înregistrări blocate |
|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 137873 / 04.10.2021 | Tudose Ioana Adriana | 15.10.2021 23:59:59 | 8.33                 |

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 1198(e:1198)

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Adresa: Loc. Ploiești, Str. General Vasile Milea, Nr. 3, Jud. Prahova |                                   |
| Nr. cad. Nr. topografic   | Suprafața (mp)                    |
| A1 CAD: 1574  | 511                               |
| Observații / Referințe  | CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 133376-C1 |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe     |
|---|---------------|
| 3492 / 29/12/1999<br>Act Administrativ nr. nr. din 29/12/1999;<br>B1 Întabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală<br>1) BLOC 1<br>OBSERVAȚII: (provenita din consens CF 1198(e:1198))   | A1 / 8,7, 8,8 |
| 4420 / 19/01/2016<br>Act Administrativ nr. 1988, din 15/03/1991 emis de SC CONTI SA (act administrativ nr. 2439/10-05-1991 emis de SC CONTI SA); act administrativ nr. 13451/16-10-1998 emis de JUDECATORIA PLOIEȘTI;<br>B2 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare (asupra teren de 12,92 mp aferent apartamentului nr.10), dobândit prin Convenție, cota actuală 13/511<br>1) SIMON VALERIU<br>2) SIMON MIHAELA                    | A1            |
| 54293 / 22/05/2019<br>Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 6514, din 30/05/1991 emis de CONTI S.A.; Act Notarial nr. 176, din 04/05/2005 emis de NP SANDU AURELIAN VIOREL; Act Notarial nr. 38, din 13/05/2019 emis de NP PREDĂ<br>B6 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare și moștenire asupra terenului în suprafața de 10,60 mp aferent ap.1, dobândit prin Convenție, cota actuală 13/511<br>1) STOIAN MARIA<br>2) STOIAN CĂTĂLIN | A1            |
| 8729 / 30/01/2020<br>Act Notarial nr. 483, din 30/01/2003 emis de NP IVAN CONSTANTIN;<br>B7 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare ca bun propriu asupra terenului în suprafața de 10,16 mp aferent apartamentului nr. 11, dobândit prin Convenție, cota actuală 10/511<br>1) ȘERBAN IULIAN   | A1            |
| 45905 / 05/06/2020<br>Act Notarial nr. 692, din 04/06/2020 emis de NP BARBU MARIA MADALINA;<br>B8 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare ca bun propriu asupra terenului în suprafața de 10,16 mp, aferent apartamentului nr. 11, dobândit prin Convenție, cota actuală 10/511<br>1) DINU FLORENTINA  | A1            |

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.  
Formular pentru informații de la biroul de cadastru și publicitate imobiliară

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 133376 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe |
|---|-----------|
| Act Administrativ nr. P12 611293, din 19/05/2020 emis de FNGCMM S.A. IFN;<br>B9 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii imobilului și grevare cu sarcini pe întreaga durată a finanțării (asupra terenului în suprafața de 10,16 mp, aferent apartamentului nr. 11, proprietatea numitei Dinu Florentina);<br>1) STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE<br>2) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, CIF:361757                                     | A1        |
| 123682 / 26/11/2020<br>Act Notarial nr. 5231, din 25/11/2020 emis de NP Ivan Stefan;<br>B10 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare ca bun propriu, asupra terenului în suprafața de 13,01 mp aferent apartamentului nr.10, dobândit prin Convenție, cota actuală 13/511<br>1) MOISE GEORGE  | A1        |
| Act Notarial nr. 5232, din 25/11/2020 emis de NP Ivan Stefan;<br>B11 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare, grevare, încheiere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, (asupra terenului în suprafața de 13,01 mp aferent apartamentului nr.10, proprietatea lui Moise George)<br>1) ING BANK N.V. AMSTERDAM -SUCURSALA BUCUREȘTI, CIF:6151100  | A1        |
| 25248 / 25/02/2021<br>Hotărâre judecătorească nr. 4381, din 14/05/2005 emis de JUDECATORIA PLOIEȘTI; Act Administrativ nr. 19933, din 18/02/1991 emis de CONTI SA; Act Administrativ nr. 2786, din 29/10/1992 emis de SC CONTI SA;<br>Act Administrativ nr. 19933, din 13/02/1992 emis de SC CONTI SA;<br>B12 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare asupra terenului în suprafața de 10,12 mp, aferent ap.5, dobândit prin Hotărâre judecătorească, cota actuală 10/11<br>1) UNGUREANU EUGEN | A1        |
| 107407 / 18/08/2021<br>Act Notarial nr. 1867, din 22/03/1991 emis de D.V.L. PRAHOVA; Act Notarial nr. 2305, din 21/02/1995 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDEȚEAN PRAHOVA; Act Administrativ nr. 2120, din 20/08/1991 emis de D.V.L. PRAHOVA;<br>B13 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare ca bun propriu (asupra terenului în suprafața de 9,80 mp aferent apartamentului nr.14), dobândit prin Convenție, cota actuală 10/511<br>1) ILEANA MARIA  | A1        |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini   | Referințe |
|--|-----------|
| 42949 / 24/07/2012<br>Act Notarial nr. 1859, din 23/07/2012 emis de NP LUPU MARIA LUIZA;<br>C2 Întabulare dreptul de FOLOSINTĂ asupra terenului aferent apartamentului nr. 2 în suprafața de 23,43 mp<br>1) MATEESCU RADU RAZVAN CONSTANTIN<br>2) MATEESCU IOANA RUXANDRA  | A1        |
| 63973 / 23/09/2013<br>Act Notarial nr. 3792, din 20/09/2013 emis de NP TUDOSE MARIA;<br>C3 Întabulare dreptul de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 23,43 mp aferent ap.2<br>1) PAUN TUDOR<br>2) PAUN DANIELA  | A1        |
| 70347 / 20/07/2016<br>Act Notarial nr. 2940, din 19/07/2016 emis de NP POPESCU SIMONA-LUCIA;<br>C7 Întabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 18,82 mp, aferent ap. 2<br>1) RADULESCU ALICE - EUGENIA   | A1        |
| 52666 / 15/06/2017<br>Act Notarial nr. 381, din 27/05/1996 emis de N.P. POPESCU VIOERICA; Act Notarial nr. 95, din 06/04/1997 emis de N.P. POPESCU SIMONA LUCIA; Act Notarial nr. 12761, din 15/04/1992 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDEȚEAN PRAHOVA; Act Administrativ nr. 2345, din 25/02/1977 emis de ADMINISTRAȚIA FINANCIARĂ PRAHOVA; Act Administrativ nr. 1020, din 27/08/1975 emis de D.V.L. PRAHOVA;<br>C9 Întabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 18,82 mp aferent apartamentului nr.6<br>1) ȘTEFĂNESCU DUMITRU | A1        |

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

Pagina 2 din 4

Formular pentru informații de la biroul de cadastru și publicitate imobiliară

Formular pentru informații de la biroul de cadastru și publicitate imobiliară

Carte Funciară Nr. 133376 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini  | Referințe |
|---|-----------|
| 3537 / 16/01/2018<br>Act Notarial nr. 192, din 15/01/2018 emis de NP Popescu Viorica;<br>C11 Întabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 13,32 mp, aferent apartamentului nr.3<br>1) ACHIM ALEXANDRU-ALIN   | A1        |
| 30760 / 04/04/2018<br>Act Notarial nr. 1293, din 03/04/2018 emis de NP Sandu Aurelian Viorel;<br>C12 Întabulare, drept de SUPERFICIE asupra terenului în suprafața de 13,40 mp, aferent ap.13<br>1) PETRE EDUARD-NICOLAE  | A1        |
| 80048 / 12/09/2018<br>Act Notarial nr. 2376, din 11/09/2018 emis de David Cristian Emanuel; Act Notarial nr. 2379, din 11/09/2018 emis de David Cristian Emanuel; Act Administrativ nr. P108/16976, din 03/09/2018 emis de CEC BANK SA;<br>C13 Întabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului aferent apartamentului nr. 4 în suprafața de 18,95 mp<br>1) BAN NELCA<br>2) BAN ARON   | A1        |
| 87278 / 04/10/2018<br>Act Notarial nr. 338, din 03/10/2018 emis de NP Popescu Viorica;<br>C14 Întabulare, drept de PROPRIETATE LEGALĂ, Valoarea:179300 RON proporțional cu procentul de garanție, (asupra terenului în suprafața de 10,16 mp, aferent apartamentului nr. 11, proprietatea numitei Dinu Florentina)<br>C15 Întabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului aferent spațiului comercial, cota actuală 133376-C1-U6<br>1) GARDACICA CRISTIANA<br>2) ANDREI IOANA | A1        |
| C16 Întabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului aferent spațiului comercial, cota actuală 133376-C1-U6<br>1) PREDĂ CORINA-MIHAELA<br>2) PESTRIU VASILE  | A1        |
| 45905 / 05/06/2020<br>Act Administrativ nr. P12 611293, din 19/05/2020 emis de FNGCMM S.A. IFN;<br>C18 Întabulare, drept de PROPRIETATE LEGALĂ, Valoarea:179300 RON proporțional cu procentul de garanție, (asupra terenului în suprafața de 10,16 mp, aferent apartamentului nr. 11, proprietatea numitei Dinu Florentina)<br>1) STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE<br>2) BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA, CIF:361757  | A1        |
| 123682 / 26/11/2020<br>Act Notarial nr. 5232, din 25/11/2020 emis de NP Ivan Stefan;<br>C20 Întabulare, drept de PROPRIETATEcuparare ca bun propriu obligativ de plată aferent creditului, asupra terenului în suprafața de 13,01 mp aferent apartamentului nr.10, proprietatea lui Moise George;<br>1) ING BANK N.V. AMSTERDAM -SUCURSALA BUCUREȘTI, CIF:6151100   | A1        |
| 87847 / 05/07/2021<br>Act Notarial nr. 3394, din 05/07/2021 emis de NP Ivan Constantin;<br>C21 Întabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 17,81 mp, aferent apartamentului nr. 17<br>1) ZARNESCU ANAMARIA  | A1        |

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

Pagina 3 din 4

Formular pentru informații de la biroul de cadastru și publicitate imobiliară

Carte Funciară Nr. 133376 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr. cad. Nr. topografic | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe            |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| CAD: 1574               | 511             | CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 133376-C1 |

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

DETALII LINIARE IMOBIL

| Date referitoare la teren |                     |            |                |       |         |
|---------------------------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|
| Nr. Crt.                  | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă |
| 1                         | DA                  | 511        |                |       |         |

Pentru acest imobil există următoarele cereri nesolucitate:

| Nr. Crt. | Nr. cerere | Data cerere | Termen eliberare | Obiect cerere                       |
|----------|------------|-------------|------------------|-------------------------------------|
| 1        | 138709     | 05-10-2021  | 14-10-2021       | Întabulare sau înscriere provizorie |

Extratul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Institutului public din entitățile care a solicitat prezentarea acestuia extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancp.ro](mailto:www.ancp.ro), verificarea, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/10/2021, 10:23

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

Pagina 4 din 4

Formular pentru informații de la biroul de cadastru și publicitate imobiliară



AL

SCARA 1 : 10.000

1/10/00

Territoriul PLOIESTI, Str. G-RAI VAILE MILEA NR. 3

Bloc B1

Judetul FRAHOVA;  
INTRAVILAN

Suprafata = 510,5 mp.

PROPRIETAR :

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI ;  
conform :

- Hotărârea nr. 20 / 1998 a Consiliului  
Local al Municipiului Ploiesti ;

Număr Cadastral

Provizoriu al Bunului Imobil :

Notă :

Se înstrăinează suprafata  
construită Sc = 30,86 mp.

1574

11932 01 02 2022

Domoc A

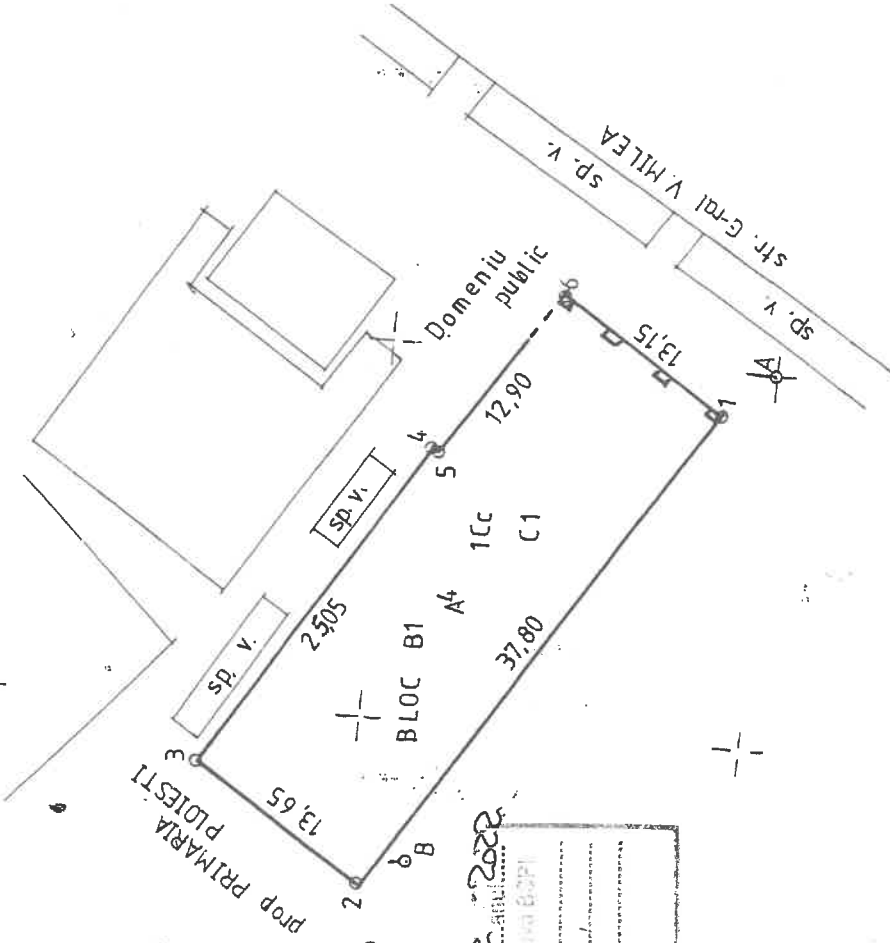


VIZAT O.J.C.G.C.  
conform art. 61 din L 7/ 1996

OFICIUL DE CADASTRU  
GEODIE SI CARTOGRAFIE  
JUDETUL PRAHOVA

Nr inreg 14110 Data 10 DEC 1999

VERIFICAT SI RECEPTIONAT:  
INSPECTOR: Ing. POPA MARLENA

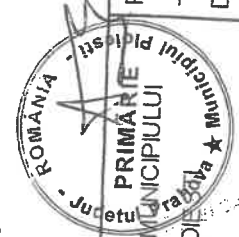


Notă : Sistem de proiecție local  
Axa Ox orientată pe direcția Nord

CALCULUL SUPRAFETEI

| Pt            | X      | Y      | DIST  |
|---------------|--------|--------|-------|
| 1             | 503,10 | 497,42 |       |
| 2             | 523,05 | 465,32 | 37,80 |
| 3             | 534,65 | 472,52 | 13,65 |
| 4             | 521,42 | 493,80 | 25,05 |
| 5             | 521,00 | 493,53 | 0,50  |
| 6             | 514,19 | 504,49 | 12,90 |
| 1             | 503,02 | 497,55 | 13,15 |
| S = 510,50 mp |        |        |       |

SUPRAFATA TOTALA 510,5 mp.



PROPRIETAR :

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI ;  
DOBANDITOR : - S.C. BICLI MERU DOINA - J.N.C.

SCARA  
1 : 500

OBIECT :

INSTRAINARE SPATIU COMERCIAL

Data :  
25-11-99

PLANSĂ 1/2